

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla Urbánné dr. Csató Julianna ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Rente László ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (u.o.) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. június 4. napján kelt 17.P.23.692/2005/35. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 36. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - a felperesnek 240.000 (Kettőszáznegyvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget, valamint az államnak - felhívásra - 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogát a felperes 1960-ban vétel jogcímén szerezte meg. A vételár megfizetése részletekben történt, amelynek törlesztése 1976-ig tartott. Az ingatlanon két elkülönült lakásból álló családi ház található, abban a felperes, a volt házastársa és gyermekük az I. rendű alperes élt, aki 1966-tól dolgozott, 1976-ig külföldön is végzett munkát. Ebben az időben a jövedelme a felperes bankszámlájára került átutalásra. Az I. rendű alperes hazatérte után megnősült, és 1977-ben elköltözött az ingatlanból. 1977. március 8-án - válóperük során - a felperes házastársa úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan vételárát egészében a felperes fedezte, ezért az a különvagyonát képezi. Ezt követően - bár elváltak -, de a kapcsolatuk fennmaradt, és 1980-tól ...en éltek együtt. Az I. rendű alperes megoldatlan lakáshelyzete miatt 1989-ben, a felperes hozzájárulásával és beleegyezésével felújítást és tatarozást követően beköltözött a perbeli ingatlanon található nagyobb lakásba. Bérleti díjat nem kellett fizetnie. Az I-II. rendű alperesek 1990-ben házasodtak össze és azóta a perbeli ingatlanban élnek együtt, ahová az

I. rendű alperes ezt megelőzően garázst is épített. A felperes 1997-98-ban költözött be a kisebb lakásba, de később a viszonya az alperesekkel - akik közül az I. rendű alperes hét közben általában vidéken tartózkodik - megromlott.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az alpereseket mint jogcím nélküli lakáshasználókat kötelezze a lakás kiürítésére, és a perköltségek megfizetésére.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte és viszontkeresetet terjesztett elő. Módosított viszontkeresetében kérte: a bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlan 1/10 tulajdoni hányadát ráépítés útján megszerezte, mert az ingatlanra garázst épített. Kérte továbbá a felperest - az ingatlanon végzett beruházásai, felújításai ellenértékeként - 5.285.137 forint megfizetésére kötelezni a Ptk. 140. és 142. §-a alapján, utalva a ráépítéssel keletkezett közös tulajdonra. Másodlagosan, amennyiben a bíróság ezt nem találná megalapozottnak, a beruházott 2.000.000 forint és ennek a viszontkereset előterjesztésétől számított késedelmi kamatai megfizetésére kérte a felperes kötelezését. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy további 6/10 tulajdoni hányadot szerzett az ingatlanon, mert részletekben a vételár 60%-át fizette ki. Utóbbi két kereseti kérelme tárgyában másod-, illetve harmadlagosan a Ptk. 578/G. § (2) bekezdése alapján kérte elszámolni, az általa előadott módon a vagyoni viszonyokat, és a vételár 60%-ának megfizetésére tekintettel a 6/10 tulajdoni hányada megállapítását. Amennyiben ezen kereseti kérelmei sem lennének megalapozottak, kérte annak megállapítását, hogy az ingatlan 669/1283 tulajdoni hányadát elbirtoklás jogcímén megszerezte, miután az általa használt lakrész vonatkozásában az elbirtoklás törvényi feltételei fennállnak. Kérte továbbá a felperes perköltségekben való marasztalását.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, viszontkeresetet nem terjesztett elő. Előadása szerint az abban foglaltak az I. rendű alperes különvagyonának körébe tartoznak.

A felperes a viszontkereset elutasítását és az I. rendű alperes perköltségekben való marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy ráépítés nem történt, és a garázsra nincs se építési, se használatbavételi engedély, sorsa jogilag rendezetlen, és tulajdonosi hozzájárulását sem kérték az építkezéshez; a kötelmi jellegű igények elévültek. Az I. rendű alperes a bentlakással kapcsolatosan felmerült költségeket viselte, és az általa értéknövelőként elszámolni kívánt beruházásokat a felperes tudta, és beleegyezése nélkül végezte, azokkal csak a saját használatára alakította ki a lakrészt. A hitelt nem az I. rendű alperes pénzéből fizették vissza, de a vételár megfizetésére felvett hitel törlesztőrészleteinek a megfizetése tulajdoni igényt egyébként sem alapoz meg. A felek között olyan közös gazdálkodás, közös beruházás, amely a Ptk. 578/G. § (2) bekezdésének alkalmazását megalapozhatná, nem volt. A lakrészbe az I. rendű alperes - a felperes engedélyével - szívésségi lakáshasználóként költözött be, és a felperes ennek megszüntetése és a kiürítés iránt fordult a bírósághoz, így az elbirtoklás feltételei nem állnak fenn.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a perbeli ingatlanban az I. rendű alperes 9/100 osztatlan közös tulajdoni hányadot szerzett ráépítés jogcímén, ezt meghaladóan az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította. A felperest 63.000 forint, az I. rendű alperest 837.000 forint eljárási illeték megtérítésére kötelezte az állam részére. Kötelezte továbbá a felperest az I. rendű alperes részére 117.240 forint ügyvédi költség és 7.000 forint szakértői költség, összesen 124.240 forint, míg az I. rendű alperest a felperes részére 1.174.596 forint perköltség megfizetésére.

Az ítélet indokolása szerint a felek előadásából és a tanúk vallomásából megállapíthatóan a garázst az I. rendű alperes építette és arról a felperes is tudomással bírt. Eltérő megállapodásuk hiányában a ráépítés szabályai alkalmazhatóak. A garázs létesítésének értékét a szakértő 305.646 forintban határozta meg, ami az ingatlan befejezőskori teljes 3.200.000 forintos forgalmi értékéből 9/100 tulajdoni hányadot eredményezett. A garázs megépítése óta már több mint 10 év telt el, az tehát - építési és fennmaradási engedély hiányában is - jogilag befejezettnek minősül. Az 5.285.137 forintos kötelmi igény alapjául szolgáló beruházások idején a ráépítés még nem valósult meg, így az ingatlan egyedüli tulajdonosa a felperes volt. A beruházások 1988-89-ben fejeződtek be, így a Ptk. 326. § (1) bekezdése alapján az elévülési idő ekkor kezdődött meg, ezért a követelés már elévült. Utalt arra is, hogy a munkálatokat az I. rendű alperes azért végezte, hogy maga és gyermeke lakhatását biztosítsa, és az elévülést nem zárja ki az a körülmény, hogy az I. rendű alperes azért nem élt követelésével mert úgy vélte, előbb vagy utóbb tulajdont szerez az ingatlanon. Ezen túlmenően nem találta bizonyítottnak az összecszerűséget sem ezen, sem a 2.000.000 forintos követelés vonatkozásában. A 6/10 tulajdoni hányad megszerzésére vonatkozó igényre jogcím nem került megjelölésre és a hitel törlesztő részleteinek fizetése önmagában tulajdonjogot nem keletkeztet. A Ptk. 578/G. § (2) bekezdésére alapítottnak a felperes csak előadásokat tett, de azokat nem bizonyította és bizonyítási indítványa sem volt ebben a körben. A közös lakásban lakás még nem alapozza meg a gazdasági együttműködést, ahhoz kifejezett, hosszú távú gazdasági célok is szükségesek. Az, hogy a jövedelme egy időben a felperes bankszámlájára került mindezt nem igazolja, és azzal a hitel fizetéséhez való tartós, folyamatos hozzájárulás sem került bizonyításra. A tanúvallomásokból és az I. rendű alperes személyes nyilatkozatából megállapíthatóan az I. rendű alperes - a felperes engedélyével - szívésségi lakáshasználóként használta a lakrészt. A sajátjakénti birtoklás tehát nem valósult meg és nincsen jelentősége annak, hogy az I. rendű alperes a saját használata folytán felmerült rezsiköltségeket fedezte. Tekintettel a ráépítéssel létrejött közös tulajdonra, az I. rendű alperes már nem jogalap nélküli birtokos, így a felperesi kereset nem volt teljesíthető. A felperes a teljes keresete, az I. rendű alperes a viszontkeresete 93%-a tekintetében lett pervesztés, ezért az elsőfokú bíróság a pervesztesség-pernyertesség arányában rendelkezett a perköltségek viseléséről.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes fellebbezett és elsődlegesen kérte annak hatályon kívül helyezését, másodlagosan annak megváltoztatásával tulajdonjoga

megállapítását, mert közös háztartásban élőként, közösen fizették ki a felperessel az ingatlan vételárát. Kérte annak megállapítását, hogy az ingatlan állagmegóvását, felújítási munkálatait elvégezte, ez az igénye nem évült el, ezért ezek költségeinek és az első- és másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült perköltségeknek a megfizetésére kérte kötelezni a felperest. Hivatkozott az elsőfokú bíróság ítéletében szereplő elírásokra, pontatlanságokra és annak megalapozatlan és jogszabálysértő voltára. Előadta: az elsőfokú bíróság fordított perfelállásban tárgyalta az ügyet, kihagyva az eljárásból a II. rendű alperest, akinek a tanúkénti meghallgatására is sor került. A II. rendű alperes ezért perbeli jogait nem tudta érvényesíteni. Az I. rendű alperes sosem nyilatkozott oly módon, hogy azért nem érvényesítette a felújítással kapcsolatos igényét, mert előbb utóbb úgyis tulajdonjogot szerez az ingatlanon, a szívességi lakáshasználat pedig a felperes részéről nem került bizonyításra. A lakást ténylegesen az államtól vásárolták meg - az OTP közvetítésével - részletfizetéssel, és a tulajdonszerzés a teljes vételár kifizetése után következett be. Közös háztartásban éltek, közösen gazdálkodtak a felperessel, teljes jövedelmét hazaadta, amivel a felperes gazdálkodott és úgy vélte, hogy a közös családi házra költ a felújításai során. A munkabére átutalására a még rendelkezésre álló kevés bizonyítékot csatolta, de előadását a tanúk is alátámasztották. Tanúkkal cáfolta azt a felperesi előadást, amely szerint édesapja nem járult hozzá az ingatlan megszerzéséhez, és állította csak azért tett ilyen nyilatkozatot, hogy a féltestvérével egyformán örökölhessen. Álláspontja szerint megtérítési igénye a felperesi perindítással nyílt meg, így az elévülés nem állapítható meg. A ráépítés mértéke tévesen került meghatározásra, mert az építkezés előtt az ingatlan forgalmi értéke 2.300.000 forint volt, majd a garázs felépítését követően 3.200.000 forint lett. Ez több mint 39%-os értéknövekedést eredményezett. Nem vette figyelembe az elsőfokú bíróság azt a tényt, hogy ha nem végzi el a szükséges állagmegóvó és karbantartási munkákat, az ingatlan ma már csak telekárón lenne értékelhető. Kérte a felperesi jogi képviselő javára megítélt ügyvédi munkadíj mérséklését, tekintettel arra, hogy összesen nyolc tárgyalás volt az ügyben, amiből kettőn a felperesi jogi képviselő meg sem jelent, összesen két beadványt készített, a jogcímek ismertek voltak így a tárgyalásokra nem volt szükséges a felkészülés, a per elhúzódására pedig nem az I-II. rendű alperesek miatt került sor.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyására, és az I. rendű alperes másodfokú perköltségekben való marasztalására irányult. Indokai szerint a perbeli ingatlant a felperes részben a szüleitől kapott pénzösszegeből, részben OTP hitelből vásárolta, majd az OTP hitelt éveken keresztül törlesztette. A törlesztés megkezdésekor az I. rendű alperes 11 éves volt. Az alperesek szívességi használóként tartják elfoglalva a nagyobbik lakást, a megállapított I. rendű alperesi tulajdonszerzés pedig olyan csekély mértékű, hogy ilyen esetben az okszerű gazdálkodás érdekében kötelmi igény megállapításának van helye, amit a felperes is kér. A közös háztartásban élők vagyoni viszonyaira vonatkozó szabályok alkalmazására akkor kerülhetne sor, ha a hozzátartozók gazdasági tevékenységet is igénylő közös céljuk elérése érdekében járnak el. A perben nem merült fel adat arra, hogy az I. rendű alperes a fizetését

azért adta volna haza, hogy az ingatlan megszerzésében közreműködjön. Az ingatlan egyébként már 1960-ban a felperes tulajdonába került, az ezt követő hiteltörlesztés tulajdoni igényt nem keletkeztethet, csakúgy, mint azok a felújítási munkálatok, amelyek egyébként időközben már elenyésztek. A pontatlanságok kijavítását a felperes az elsőfokú bíróságtól kérhette volna, de ezek egyébként a per szempontjából jelentéktelenek. A II. rendű alperes - akinek a jogi képviselője azonos az I. rendű alperesével - az ügyben meghallgatásra került, és nem volt szándékában semmiféle jog érvényesítése. Utalt arra, hogy az ügyvédi munkadíja - a pertárgyérték figyelembevételével - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján helyesen került megállapításra, az üggyel kapcsolatos munkája pedig nem a tárgyaláson való jelenlétben merült ki, és amikor nem tudott jelen lenni, helyettest állított.

Az I. rendű alperes fellebbezése nem megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság ebben a keretben a tényállást a rendelkezésre álló adatok alapján az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárta, azt lényegében helyesen állapította meg és helyesek az abból levont jogi következtetései is. Azokkal és azok indokaival - a következő kiegészítések mellett - a Fővárosi Ítéltábla egyetértett.

Az eljárás során - tekintettel arra, hogy tévesen nemcsak a viszontkereset, hanem a teljes ügy került áttételre - az elsőfokú bíróság a 2008. május 21. napján megtartott tárgyalásig az ügyet fordított perfelállásban tárgyalta, és a II. rendű alperest mellőzte. Ekkor azonban ezt a hibát orvosolta, pervezető végzéssel tisztázta a felek perbeli állását, majd a II. rendű alperest személyesen megidézte, és a következő tárgyaláson az eljárás anyagának ismertetését követően megnyilatkoztatta. A II. rendű alperes - akit egyébként az eljárás kezdetétől az I. rendű alperes jogi képviselője képviselt - előadta: igénye nincs a felperessel szemben, mert a viszontkeresetben foglaltak az I. rendű alperes külön vagyonába tartoznak. Ennek megfelelően az eljárási szabálysértés korrigálásra került, és a II. rendű alperesnek semmilyen megnevezett joga érvényesülését az eljárás nem akadályozta, őt hátrány nem érthette, ezért nincs ok az ítélet hatályon kívül helyezésére.

Az elsőfokú bíróság által a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltak maradéktalan betartásával nyújtott tájékoztatás és felhívás ellenére az I. rendű alperes nem bizonyította azt, hogy közös háztartásban közösen gazdálkodott volna a felperessel és édesapjával, és ezáltal a Ptk. 578/G. § (1) és (2) bekezdése alapján tulajdonszerzése megállapítható lenne. Nem került bizonyításra a szerzésben való közreműködés aránya, a hosszú távú gazdasági cél, és még az sem, hogy a tartós, folyamatos hiteltörlesztéshez az I. rendű alperes valóban hozzájárult volna. Az elsőfokú bíróság helyesen értékelte azt a körülményt, hogy önmagában az a tény,

hogyan az I. rendű alperes pénze a felperes bankszámlájára került, vagy esetlegesen a közös háztartás költségeihez is hozzájárult, ezt a hivatkozását még nem teheti alapossá.

Az ingatlan eladója és az I. rendű alperes között adásvételi szerződés nem jött létre, a vevő kizárólag a felperes volt, akinek a tulajdonjogát - a tulajdoni lapból megállapíthatóan - 1960-ban a földhivatal, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyezte. Ennek megfelelően a felperes az ekkor már hatályos Ptk. 117. § (3) bekezdése alapján az ingatlanon tulajdonjogot szerzett, nem valós tehát az a hivatkozás, hogy a tulajdonszerzésre csak a vételárresztletek teljes kifizetését követően került volna sor. A tulajdonjogot minden esetben tulajdonszerzési jogcím alapján lehet megszerezni, és ez esetben az I. rendű alperesnek érvényesíthető jogcíme nem állt fenn.

Az I. rendű alperes több alkalommal is hivatkozott édesapja tulajdonszerzésére, azonban erre alapított kereset, illetve viszontkereset hiányában a bíróság ezt a hivatkozást nem értékelhette.

Tény, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában tévesen rögzítette az I. rendű alperes nyilatkozatát, a beruházásokkal kapcsolatos igényérvényesítése elmaradásának okáról. Ennek a körülménynek azonban az ügy elbírálása szempontjából különösebb jelentősége nincs, mivel tény, hogy az igény korábbi érvényesítése elmaradt, és a beruházásokra alapvetően az I. rendű alperes ott lakása miatt került sor, azt szolgálták, így ezek elszámolására - jelenleg - jogi lehetőség nincs, és ennek megfelelően az sem értékelhető, hogy a beruházások mennyiben járultak hozzá az épület állagának megóvásához.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a ráépítéssel szerzett I. rendű alperesi tulajdoni hányad mértékét is. Döntését a szakvéleményre alapítottan részletesen indokolta. A szakértő (a szakvélemény 12. oldalán) kétséget kizáró módon az összes kivitelezési munkák értékét állapította meg 632.854 forintban, amelyből a garázszlétesítés értéke csak 305.646 forint. Ennek figyelembevételével került meghatározásra a beruházás előtti 2.500.000 forintos forgalmi értékből - a kábeltévé és a telefon 40.000 forintos értéknövelő hatása figyelembevételével - a beruházás utáni 3.200.000 forintos érték. Téves tehát az I. rendű alperes beruházás előtti forgalmi értékmegjelölése is, mert az nem 2.300.000 forint volt, és az ezt követő számítása, amely valamennyi beruházást, így még a kábeltévé és a telefont is a garázsépítés értéknövelő hatásaként állította be.

A viszontkereseti pertárgyérték az I. rendű alperes által 27.915.574 forintban került megjelölésre, amelyből 2.070.000 forint vonatkozásában tekinthető pernyertesnek. A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) és (2) bekezdésének a) és b) pontja alapján a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően határozta meg az elsőfokú bíróság a fizetendő ügyvédi munkadíjból álló perköltség mértékét a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányában. A rendelet 3. § (6) bekezdése módot ad

az ügyvédi munkadíjból álló perköltség mérséklésére, de az adott esetben az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor - tekintettel az évekig tartó eljárásra, a megtartott tárgyalások számára, a többszöri viszontkereset módosításra - erre nem látott lehetőséget. Azokon a tárgyalásokon, amikor a felperesi jogi képviselő nem volt jelen, helyettesítéséről valóban gondoskodott.

Az ítéletben szereplő esetleges elírások kijavítását az I. rendű alperes a Pp. 224. §-a alapján az elsőfokú bíróságtól kérheti.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettek értelmében az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - utalva annak helyes indokaira is - helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a szerint a másodfokú eljárás során is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperest - az ingatlan 6/10 tulajdoni hányadának forgalmi értékét kitevő 13.800.000 forint, és a beruházásokból eredő 5.285.137 forintos igény alapján megállapított - 19.085.137 forint fellebbezési érték figyelembevételével a felperes javára az ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére. Ennek mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a végzett munkával arányosan - a 4/A. § (1) bekezdése szerint áfa-val növelt összegben - állapította meg. Kötelezte továbbá az Itv. 74. §-a alapján alkalmazott 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték állam javára történő megtérítésére.

Budapest, 2008. november 26.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Puskás Péter s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró