

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Gáspár Zoltán ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) felperesnek - a pernyertessége érdekében fellépő, dr. Váczi Miklós ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) I. rendű és dr. Gáspár Zoltán ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) II. rendű felperesi beavatkozók részvételével - a dr. Szőlősi József ügyvéd (cím) által képviselt név I. rendű és név II. rendű (mindketten: (cím)) alperesek ellen - az I. rendű alperes pernyertessége érdekében fellépő, dr. Szőlősi József Ügyvéd, (cím) által képviselt név (cím) alperesi beavatkozó részvételével - , ingatlan kiürítése, közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Nógrád Megyei Bíróság 2008. április 17. napján hozott, 15.P.20.359/2007/34. számú részítélete ellen az I. rendű alperes részéről 35. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helyben hagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 120.000 (Százhuszezer) forint másodfokú perköltséget, továbbá fizessen meg az államnak külön felhívásra 438.400 (Négyszázharmincnyolcezer-négyszáz) forint fellebbezési illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az 1980. szeptember 11. napján kelt adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes a R.T. Kft.-től megvásárolta a R. ingatlant (továbbiakban: perbeli ingatlan) gyermeke, a felperes részére. Az ingatlanon a vételkor egy tető nélküli istálló, egy romos épület, egy beszakadt pince és egy romos kút volt. A szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba az akkor még kiskorú felperes tulajdonjoga került bejegyzésre.

A felperes szülei - az I. rendű alperes és a II. rendű felperesi beavatkozó - a vételkor házasságban éltek együtt. 1992-1994 között a házastársak az ingatlanon lévő romos istállót helyreállították, abban a II. rendű alperesnek egy lakrészt alakítottak

ki. A gazdasági épületet, a pincét is felújították, használhatóvá tették a kutat, terepet rendeztek, betonjárdát, kerítést létesítettek.

1995-ben a felperes és házastársa - az I. rendű felperesi beavatkozó - a használatukban álló részben saját költségükön egy lakrészt alakítottak ki, majd 1997-1998-ban az ingatlanon egy új istállót létesítettek.

Az I. rendű alperes és a II. rendű felperesi beavatkozó között az életközösség 1997-ben véglegesen megszakadt és ekkor az I. rendű alperes a perbeli ingatlanba költözött. 1998-ban az I. rendű alperes saját költségén alakított ki a gazdasági épületben egy lakrészt. Az I. rendű alperes 2000-ben pert indított házastársával szemben a házasság felbontására. 2001. április 19. napján a házastársak megállapodtak abban, hogy az I. rendű alperes a R. Ny. utcai lakás $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét külön okirattal lányának, H. H. - alperesi beavatkozó - ajándékozza, egyidejűleg arra házastársa javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapít. Az ingatlanban lévő ingóságokból őt házassági vagyontársaság jogcímén megillető részt szintén leányának ajándékozza azzal, hogy azok használatára házastársa továbbra is jogosult marad. A szerződő felek kölcsönösen kijelentették, hogy e megállapodásukkal a házastársi vagyontársaságukat és a tulajdonközösséget megszüntnek tekintik, házastársi vagyontársaság jogcímén egymással szemben semminemű további követelményük nincs. A bontóperben a bíróság a feleknek ezt az egyezségét 2001. május 15. napján jegyzőkönyvbe foglalta, és azt végzésével jóváhagyta. Az ugyanezen a napon hozott ítéletével a házasságot jogerősen felbontotta.

A felperes keresetében mint tulajdonos, az ingatlant jogcím nélkül használó alpereseket az ingatlan kiürítésére kérte kötelezni.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben a Ptk. 137. §-a alapján, ráépítés jogcímén kérte a perbeli ingatlan 14/15 részére tulajdonjoga megállapítását. Kérte továbbá, hogy a bíróság a közös tulajdont szüntesse meg oly módon, hogy a felperes tulajdoni hányadát ő válthassa magához.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Az eljárás során az ingatlan kiürítésére vonatkozó keresetétől elállt, amely vonatkozásában a pert az elsőfokú bíróság jogerős végzésével megszüntette. Ezt követően a felperes keresetet terjesztett elő, amelyben kérte, hogy amennyiben a bíróság az I. rendű alperes tulajdonjogát ráépítés jogcímén megállapítja, úgy az ingatlanon fennálló közös tulajdont természetbeni megosztással szüntesse meg. Az I. rendű alperesi beruházásokkal kapcsolatban utalt arra, hogy azokat nem egyedül, hanem házastársával együtt eszközölték.

A felperes pernyertessége érdekében házastársa, I. rendű felperesi beavatkozó és édesanyja, (II. rendű felperesi beavatkozó), az I. rendű alperes pernyertessége

érdekében pedig gyermeke név (alperesi beavatkozó) beavatkozásukat bejelentették. Az elsőfokú bíróság nevezettek beavatkozását megengedte.

Az I. rendű felperesi beavatkozó a viszontkereset elutasítását kérte. Megítélése szerint az I. rendű alperes csupán felújítási munkálatokat végzett az ingatlanon, ami egyáltalán nem volt olyan mértékű, amire viszontkeresetét alapítja. Ezzel szemben ő és a felperes közösen építettek az ingatlanra egy istállót, bevezették a vizet a régi cselédházba és az istállóhoz, megoldották a szennyvízelvezetést, kialakítottak egy lovaspályát és jelentős tereprendezési munkákat is végeztek.

A II. rendű felperesi beavatkozó kérte, hogy a bíróság az I. rendű alperes által hivatkozott munkálatokat tekintse életközösségük alatt létesített beruházásoknak, ezek folytán keletkezett tulajdonjog $\frac{1}{2}$ részére tulajdoni igényt jelent be, amelyet azonban gyermekére, a felperesre engedményez, ezért azt javára kéri elszámolni.

Az alperesi beavatkozó az I. rendű alperes viszontkeresetének teljesítését kérte. Utalt arra, hogy az ingatlanon az I. rendű alperessel közösen beruházásokat eszközölt, ezzel összefüggésben azonban közreműködése alapján tulajdoni igényt nem érvényesít, azt az I. rendű alperes javára kéri elszámolni.

Az I. rendű alperes a II. rendű felperesi beavatkozó kérelmének elutasítását kérte. Érvelése szerint házastársával az életközösség már 1987-ben megszakadt, így valamennyi beruházást javára kell elszámolni. Mindezek mellett házastársával a közös vagyont megosztották, az ennek tárgyában létrejött megállapodásukban olyan tartalmú nyilatkozatot tettek, mely szerint vagyonközösségüket megszüntnek tekintik, egymással szemben további igényt nem érvényesítenek. Erre figyelemmel a II. rendű beavatkozó vele szemben házastársi vagyonközösségre alapított tulajdoni igényt nem érvényesíthet.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperesi viszontkereset tárgyában részítéletet hozott. Megállapította, hogy a r-i ingatlan 13/100 részben ráépítés jogcímén az I. rendű alperes tulajdonát képezi és rendelkezett tulajdonjoga bejegyzéséről. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. A tényállás körében részletezte, hogy az ingatlanon 1992. és 1998. között milyen I. rendű alperesi beruházások valósultak meg, a szakértő által meghatározott forgalmi értékek alapján az egyes beruházások milyen mértékű értékemelkedést eredményeztek. Az érdemi döntéssel kapcsolatos indokolásában utalt a Ptk. 137. § (3) bekezdésében foglaltakra, mely szerint ráépítéssel - a felek eltérő megállapodása hiányában - közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani, amelyre vonatkozóan a PK 7. számú állásfoglalása tartalmaz iránymutatást.

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli ingatlanon az új istálló felépítésén, valamint a felperes és házastársa által használt lakrész belső kialakításán túl az összes beruházást az I. rendű alperes eszközölte. A régi istálló felújítása, a vízvezeték kiépítése, a gazdasági épület szerkezetének felújítása, a

gazdasági épületben az alperesek által használt lakrész belső kialakítása, a pince felújítása, valamint a kerítés létesítése ráépítésnek minősülnek, amelyek az ingatlan forgalmi értékére egyértelműen értéknövelő hatást gyakoroltak. Erre tekintettel az I. rendű alperes tulajdoni igénye a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján alapos. Ezen munkálatok közül azonban a gazdasági épületben az I. rendű alperes által használt belső lakrész felújításán kívül minden egyéb munkálatra az I. rendű alperes és a II. rendű felperesi beavatkozó házastársai életközösségének fennállása idején került sor. A bíróság a bontóperben hozott ítéletében az életközösség végleges megszakadásának időpontját nem határozta meg, csupán utalt arra, hogy az, az I. rendű alperes előadása szerint 1995-ben, míg a II. rendű felperesi beavatkozó nyilatkozata alapján 1997-ben szakadt meg. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelése alapján az életközösség megszűnésének időpontjaként 1997. évet fogadta el. Ennek megfelelően az 1997. évi előtti munkálatok a házastársak közös beruházása, míg az ezt követők, az I. rendű alperes különvagyoni beruházása.

Elfogadta a felperes „igényét” a tekintetben, hogy édesanyja tulajdoni igényét javára engedményezte. A II. rendű felperesi beavatkozó a házassági életközösség fennállása alatt I. rendű alperessel közösen eszközölt beruházásokra figyelemmel, azok $\frac{1}{2}$ része tekintetében jogosult tulajdoni igényt érvényesíteni. Ezt nem zárja ki, hogy 2001. évben az I. rendű alperessel kötött megállapodás során a felek olyan tartalmú nyilatkozatot tettek, mely szerint az életközösség során keletkezett közös vagyonukat megszüntnek tekintik és egymással szemben további igényt nem kívánnak érvényesíteni. Az adott időpontban a felek az egyezséget úgy kötötték meg, hogy a II. rendű felperesi beavatkozó nem volt tudatában annak, miszerint az I. rendű alperes tulajdoni igényt kíván érvényesíteni közös gyermekükkel szemben. Az elsőfokú bíróság elfogadta a II. rendű felperesi beavatkozó engedményezési nyilatkozatát, mivel az általánosan kialakított bírói gyakorlat megengedi tulajdoni igény tekintetében is az engedményezést. Erre figyelemmel a beruházások az I. rendű alperes javára 13/100 részben keletkeztettek tulajdonjogot.

Az elsőfokú bíróság részítele ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést. Kérte, hogy az ítéletábra a részíteleket megváltoztatva az ingatlan 26/100 részére állapítsa meg ráépítés jogcímén szerzett tulajdonjogát, valamint kötelezze a felperest a fellebbezés költségeinek megtérítésére. Érvelése szerint változatlanul fenntartja azt az álláspontját, miszerint csak kötelmi igényből származó követelést lehet engedményezés jogcímén másra átruházni, tulajdoni igény engedmény útján nem ruházható át. A Csjt. 31. § (2)-(5). bekezdéseinek helyes értelmezése szerint a II. rendű felperesi beavatkozó a házastársi közös vagyon megosztására vonatkozó szerződéssel a közös vagyonból teljes kielégítést nyert. A szerződés 4. pontja tartalmazza, hogy a szerződő felek a házastársi vagyonközösséget és tulajdonközösséget megszüntnek tekintik, egymással szemben semminemű további követelésük nincs. A szerződés megkötésekor már folyamatban volt a jelen per, amelyben az I. rendű alperes a felperessel szemben tulajdoni igényt érvényesített. Ennek megfelelően a II. rendű felperesi beavatkozó, amikor a szerződést aláírta, illetve amikor a bíróság előtt a bontóperben egyezséget kötöttek, tudomással bírt igényéről. Ezzel összefüggésben több jogesetre hivatkozással utalt arra, hogy ha a

házaszársi közös vagyón megosztására irányuló szerződésben a felek kijelentik, hogy vagyónközösségüket teljes mértékben megszűntnek tekintik, ebből eredően a jövőben egymással szemben semmilyen követelést nem támasztanak, az elszámolást teljes körűnek kell tekinteni. Ebből következően utóbb egyik fél sem érvényesíthet kellő alappal további vagyoni igényt azon a címen, hogy azt a szerződésben külön nem nevesítették. Mindezekre figyelemmel tévedett tehát az elsőfokú bíróság, amikor a felperes érdekében beavatkozó tulajdoni igényét megítélhetőnek és engedményezés útján átruházhatónak minősítette.

A felperes és II. rendű felperesi beavatkozó fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú részítélet helybenhagyását és az I. rendű alperes perköltségben való marasztalását kérték. Megítélésük szerint az I. rendű alperes nem igazolta igényének teljes egészére vonatkoztatva igényérvényesítésének jogát. A közös vagyón megosztására vonatkozó szerződés megkötésekor a II. rendű felperesi beavatkozóknak nem volt tudomása arról, hogy az I. rendű alperes őt is érintő tulajdoni igényt érvényesít a felperessel szemben. A II. rendű felperesi beavatkozó ráépítéssel szerzett tulajdonjoga vonatkozásában igényt a felperessel szemben nem kíván érvényesíteni, ezáltal az I. rendű alperes ezzel kapcsolatban őt megillető jogokat nem gyakorolhat. A közös vagyón megosztására vonatkozó megállapodást kiterjesztőleg nem lehet értelmezni, ezáltal arra kizárólagos jogokat az I. rendű alperes nem alapíthat. A másodfokú perköltség megállapításánál az ügyvédi munkadíj mellett 30 %-os költségátalány felszámítását is kéri, ami a tétélesen nem igazolható költségeire vonatkozik.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése megalapozott, annak indokolása azonban csak részben helytálló.

A fellebbezéssel nem támadott tényállás szerint a felperesi ingatlanon - az I. rendű alperes által használt lakrész felújításán kívül a ráépítés alapjául szolgáló munkálatokra az I. rendű alperes és házasársa életközösségének fennállása alatt került sor. Életközösségük 1997-ben szakadt meg, ezért az ezt megelőző ráépítés a házasársak közös, míg az ezt követő kizárólag az I. rendű alperes beruházása.

Az elsőfokú bíróság indokolásából kitűnően az I. rendű alperes viszontkeresetét házasársra ráépítése vonatkozásában azért utasította el, mert elfogadta a felperes „igényét” a tekintetben, hogy édesanyja tulajdoni igényét javára engedményezte. Ez az érvelés nem helytálló, mert a jogvita elbírálása szempontjából a II. rendű felperesi beavatkozó engedményezése jelentőséggel nem bír. A felperesnek ténylegesen tulajdoni igénye az I. rendű alperessel szemben nem volt. Tartalmát tekintve a viszontkeresettel szemben előterjesztett védekezésében arra hivatkozott, hogy a közös beruházásra figyelemmel az I. rendű alperes a volt házasársát illető tulajdoni igényt nem érvényesítheti. Erre figyelemmel a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy az I. rendű alperes egyedül jogosult-e a közös beruházás eredményeként keletkezett tulajdonjog érvényesítésére.

A Csjt. 27. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint - a különvagyon kivételével - a házastársak közös tulajdona mindaz, amit a házastársi életközösség alatt akár együttesen, akár külön szereztek. Ennek megfelelően a házastársak közös ráépítéssel egyenlő arányban szereznek az adott ingatlanra tulajdonjogot. A házastársak az ingatlan tulajdonosával fennálló jogviszonyban külön jogszerzők, ezáltal ebből eredő jogaikat egymástól függetlenül, önállóan is érvényesíthetik. Erre tekintettel az I. rendű alperes a felperessel, mint tulajdonossal szemben ráépítés jogcímén a közös ráépítésből eredően kizárólag az általa megszerzett tulajdonjogot érvényesítheti. Erre tekintettel az I. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a házastársa által megszerzett tulajdonjog érvényesítésére is jogosult.

Az I. rendű alperes igényérvényesítésének jogosultságát a házastársi közös vagyon megosztására vonatkozó szerződésre alapította. E szerződés alapján az I. rendű alperes az igényérvényesítésre egyedül akkor lenne jogosult, ha az érinti a házastársak közös ráépítéssel szerzett tulajdonjogát és az, megállapodásuk alapján, az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonába került. Az I. rendű alperes és házastársa között létrejött szerződés tartalmából azonban megállapítható, hogy annak a ráépítéssel szerzett tulajdonjog rendezése nem volt tárgya, tehát erre vonatkozóan a házastársak megállapodást nem kötöttek. Ebből következően egyik házastárs joga sem szűnt meg, ezért a ráépítéssel szerzett tulajdonjogukat önállóan jogosultak érvényesíteni, vagy azzal rendelkezni. Az I. rendű alperes tehát a szerződés alapján nem szerzett jogot házastársai tulajdoni igényének érvényesítésére, ezáltal annak perbeli érvényesítésére keresetőségi joggal sem rendelkezik.

Tévesen hivatkozott az I. rendű alperes keresetőségi jogával összefüggésben a közös vagyon megosztására vonatkozó szerződés 4. pontjára. Ez kizárólag azt juttatja kifejezésre, hogy a házastársak a közös vagyont megosztották, a házastársi vagyonszövetségből eredően egymással szemben további követelésük nincs. Ebből következően a feleknek ez a nyilatkozata csak azt zárja ki, hogy egymással szemben vagyonszövetségi igényt érvényesítsenek, azonban a harmadik személlyel szemben fennálló igény érvényesítését nem zárja ki és egyik házastársat sem jogosítja fel a másik igényének érvényesítésére.

A kifejtett, részben eltérő indokok alapján az ítélőtábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta. Pervesztességére figyelemmel a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest a felperesnek járó másodfokú perköltség megfizetésére. A megítélt perköltség a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdésében foglaltak szerint mérlegeléssel megállapított - áfát is tartalmazó - ügyvédi munkadíj. A felperes 30 %-os költségátalányra vonatkozó igénye alaptalan, mert annak felszámítására a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet nem ad lehetőséget. A költségek a rendelet 4. § -ában foglaltak alapján számíthatók fel és igényelhetők, amely lehetőséggel azonban a felperes nem élt. Az I. rendű alperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint köteles

továbbá megfizetni az államnak az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket.

Budapest, 2008. november 25.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.,
a tanács elnöke

. Hegedűs Mária s.k.,
előadó bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: