

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Tóth Krisztián ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Gerencsér Balázs ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, ... hozzátartozó által képviselt III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Monori Városi Bíróságon 3.P.21.327/2005. szám alatt megindított perében, a Pest Megyei Bíróság 2008. január 17-én meghozott 3.Pf.25.807/2007/3. számú jogerős részítélete ellen a felperes részéről 3. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Pest Megyei Bíróság 3.Pf.25.807/2007/3. számú jogerős részítéletét - felülvizsgálattal támadott részében - hatályában fenntartja.

Ez ellen a részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a ... 363. hrsz-ú ingatlan I. rendű alperes nevében álló 58/100 tulajdoni illetősége 2/5 részét ráépítés jogcímén megszerezte a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján. Hivatkozása szerint az I. rendű alperessel közös gazdálkodás keretében megvalósult építkezés eredményeképpen tulajdonjogi igénye keletkezett.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, vitatta a közös gazdálkodást. A II-III. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték, tulajdoni illetőségük változatlan fennállása mellett.

A jogvita elbírálása szempontjából jelentős tények a következők: Az alperesek osztatlan közös tulajdonát képező három lakásos házasingatlanban az I. rendű alperes 58/100, a II-III. rendű alperesek 21/100-21/100 tulajdoni illetőséggel rendelkeznek. Az utcafront felőli lakrészben a felperes és - apja - az I. rendű alperes, míg az udvar felé eső rész két lakásában a II. és III. rendű alperesek laknak családtagjaikkal együtt. A felperes és az I.

rendű alperes a 2002-2003-ban végzett lakásfelújítás során a ház hátsó vályogfalát téglával váltották ki, szigetelték, illetve a tetőszerkezetet kijavították. Az előtérből fürdőszobát, WC-t és előszobát alakítottak ki, e helyiségeket burkolták. Egy szobaajtó kivételével kicserélték a nyílászárókat, egy szobában az aljzatot újrabetonozták és padlószőnyeget helyeztek rá. Az új helyiségbe bevezetették a villanyt és a gázt, ezzel emelkedett a lakás komfortfokozata. A munkálatok elvégzésére baráti segítséggel került sor, a kivitelezésben mindkét fél maga is tevékenyen közreműködött. Egyező előadásuk szerint összesen 2.100.000 forint megtakarításuk volt értékpapírban, ebből 282.000 forint az I. rendű alperes különvagyona. A kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint az átalakítások teljes bekerülési költsége 2003. évi árszínvonalon 3.230.338 forint volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetnek részben helytadva megállapította, hogy a felperes ráépítés címén megszerezte az I. rendű alperes perbeli ingatlanon fennálló tulajdoni hányadának 15/100 részét. Indokolásának jogi okfejtése szerint - a Ptk. 137. §-ában és 578/G. §-ában foglaltak felhívásával - a felperes valamint az I. rendű alperes közös háztartásban éltek, közösen gazdálkodtak, a beruházás közös anyagi ráfordítással és személyes közreműködésükkel valósult meg. Az építkezésben való közreműködést azonos arányúnak tekintve, a 2.100.000 forint megtakarításból levonva az I. rendű alperesi különvagyon összegét megállapította, hogy a felújításhoz a felperes 43,5 %-ban, míg az I. rendű alperes 56,5 %-ban járult hozzá. A beruházások értéknövekményének meghatározására kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményét aggálytalannak és alaposnak találta és ítélezése alapjául elfogadta. Számításai alapján munkálta ki a felperes tulajdoni hányadát, figyelmen kívül hagyva a tulajdonszerzést nem eredményező állammegóvó munkákat.

Az I. rendű alperes által benyújtott fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezéseit részben megváltoztatta és a tulajdonjog megállapítására irányuló keresetet elutasította, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét - a kötelminek minősített igény körében - hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásból levont jogi következtetésektől eltérő állásfoglalása szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a bizonyítékok mérlegelése alapján úgy ítélte meg, hogy a felperes valamint az I. rendű alperes között közös gazdálkodás állt fenn, így tévedett akkor, amikor a jogvita elbírálására a Ptk. 578/G. §-ában foglaltakat alkalmazhatónak találta. A jogerős részítéletben kifejtettek szerint önmagában az egy lakásban élés, illetve a rezsiköltséghez való hozzájárulás nem hoz létre gazdasági közösséget. A másodfokú bíróság rámutatott

arra, hogy a közös háztartásban élők vagyoni viszonyaira vonatkozó szabályok alkalmazására csak akkor kerülhet sor, ha a közös háztartásban élő hozzátartozók gazdasági tevékenységet is igénylő közös céljuk elérése érdekében járnak el és egyetértenek abban, hogy a közös gazdasági tevékenység eredményeként szerzett vagyon közös lesz. Ilyen tartalmú megállapodást a felperes az eljárás során nem bizonyított.

A ráépítés kapcsán, utalva a Ptk. 137. §-ára, valamint a Legfelsőbb Bíróság PK. 7. számú kollégiumi állásfoglalásában foglaltakra úgy ítélte meg, hogy az adott esetben az épület szerkezetét nem érintő építési munkák tulajdonjogot nem eredményeztek a felperes javára. Álláspontja szerint a ráépítést önmagában kizárja az olyan beruházás, amelyhez építési engedélyre sincs szükség.

A jogerős részítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Érvelése szerint a másodfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból téves jogi következtetéseket vont le, ezért a jogerős részítélet jogszabálysértő. Sérelmezte, hogy a közös háztartásban élők vagyoni viszonyaira vonatkozó rendelkezéseket, a Ptk. 578/G. §-ában foglaltakat nem látta alkalmazhatónak. Kiemelte: közösen fizették a perbeli ingatlan rezsiköltségét, továbbá rendszeresen élelmiszert vásárolt be. Tévesnek tartotta a Ptk. 137. § (3) bekezdésére alapított tulajdoni igénye elutasítását is. Okfejtése szerint a WC és fürdőszoba helyiségek az ingatlan átépítésével jöttek létre, érintve az épületszerkezet fogalmába „beletartozó” falakat is. Új funkciójú, az ingatlan használhatósága szempontjából lényegesnek minősülő helyiségeket alakítottak ki, így a ráépítés jogkövetkezményei az adott esetben alkalmazhatók. Megítélése szerint a másodfokú bíróságnak azt a megállapítását, amely szerint „a ráépítést önmagában kizárja az olyan beruházás, amelyhez építési engedélyre nincs szükség” sem a bírói gyakorlat, sem a PK. 7. számú állásfoglalás nem támasztja alá.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítélet hatályban való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A Legfelsőbb Bíróságnak abban a jogkérdésben kellett állástfoglalnia, hogy a másodfokú bíróság a jogszabályok értelmezésével helyesen jutott-e arra a következtetésre: a felek jogviszonyára a közös háztartásban élők vagyoni viszonyaira

vonatkozó szabály - Ptk. 578/G. § - közös gazdálkodás hiányában nem alkalmazható, továbbá a felperes tulajdoni igénye ráépítés jogcímén - Ptk. 137. § (3) bekezdés - sem alapos.

A Pp. 275. § (2) bekezdésének értelmében a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül, ezért nem érintette annak a kötelmi alapú megtérítésre irányuló kereseti kérelemmel kapcsolatos hatályon kívül helyezett rendelkezését.

A kereset tárgyává tett tulajdoni igény elbírálása szempontjából döntő jelentősége van annak, hogy a felperes a keresetét a Ptk. 137. §-ának (3) bekezdésére alapította, ugyanakkor tartalmában arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperessel való közös gazdálkodásuk eredményeként jött létre a vagyonszaporulat, amely tulajdoni igényét megalapozza.

Az eljáró bíróságoknak ezért elsősorban abban a kérdésben kellett állástfoglalniuk, hogy a beruházás közös gazdálkodás eredményeként történt-e, ugyanis ebben az esetben nem a ráépítésre, hanem a közös gazdálkodásra vonatkozó szabályok (Ptk. 578/G. §) az irányadók.

A másodfokú bíróság döntését azzal indokolta, hogy a perben nem merült fel adat a felperes és az I. rendű alperes olyan közösen folytatott gazdálkodására, amely tulajdonjogot keletkeztethetne, ezért a Ptk. 578/G. §-át nem látta alkalmazhatónak. Helyesen mutatott rá arra: az adott esetben nem bizonyította a felperes (pontosabban erre maga a felperes sem hivatkozott), hogy az I. rendű alperessel megállapodtak abban, a közös céljuk elérése érdekében gazdasági tevékenységet folytatnak, továbbá hogy akarategység lett volna köztük közös vagyon létrehozására. Nincs ugyanis jogi lehetőség a közös szerzés megállapítására akkor, ha a közösség abban áll, hogy az egy lakásban lakó közeli hozzátartozók egymást az élet fenntartásához szükséges körön belül gazdaságilag is támogatják, rokoni (érzelmi) alapon kölcsönös szíveességi szolgáltatásokat teljesítenek egymás javára. Ekként abból a körülményből, hogy a felperes a havi rezsiköltséghez hozzájárult, még nem lehetett következtetni a közös gazdálkodásra. Helytállóan tárta fel azokat a körülményeket, amelyeket a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak tekintett és kellően megindokolta, miért nem találta bizonyítottnak azt, hogy a perbeli esetben a Ptk. 578/G. §-a alkalmazásának a feltételei megvalósultak volna. Az e körben megállapított tényállás nem iratellenes, nem okszerűtlen, logikai ellentmondást nem tartalmaz, ezért annak felülmérlegelésére felülvizsgálati eljárásban nincs mód.

A másodfokú bíróság a továbbiakban a ráépítés Ptk. 137. § (3) bekezdésében foglalt szabályainak alkalmazása során is helytállóan jutott az elsőfokú bíróságtól eltérő következtetésre. A Legfelsőbb Bíróság PK. 7. számú állásfoglalásának III. pontjához fűzött indokolás értelmében ugyanis nem lehet bármiféle építési munkát

közös tulajdont keletkeztető építkezésnek tekinteni. Nem eredményezhet közös tulajdont az épület szerkezetét nem érintő építési munka elvégzése, még akkor sem, ha ezáltal esetleg az épület beosztása módosul. Az elvégzett beruházás az adott esetben az épület szerkezetét nem érintette. Az ugyanis csak korszerűsítési munkaként értékelhető, hogy két belső fal áthelyezésével az előtérből egy fürdőszoba és egy WC valamint előszoba került kialakításra. A beruházás folytán módosult a lakás beosztása, nőtt a komfortfokozata, de mindez nem érintette az épület szerkezetét. Fontos feltétel a ráépítés szabályainak alkalmazhatóságánál, hogy az építkezés jogilag és műszakilag befejezett legyen, vagyis olyan épületről legyen szó, amely a rendeltetés szerinti tartós használatra műszaki és jogi szempontból egyaránt alkalmas. Adott esetben nem az építkezés értéke, hanem annak műszaki tartalma dönti el, hogy dologi jogi igénye keletkezik-e a ráépítőnek vagy csak kötelmi igényként érvényesítheti a beruházásból származó követelését. A bírói gyakorlat egységes továbbá atekintetben, hogy a ráépítés címén történő tulajdonszerzésnek nemcsak az a feltétele, hogy az építmény tartós fennmaradásra alkalmas legyen, hanem hogy az építtető az építmény létesítéséhez szükséges engedélyeket is beszeresse. A perbeli beruházás megvalósításához - nem vitásan - építési engedélyre nem volt szükség. Ez egyik mutatója annak, hogy jogi értelemben az építkezés nem minősül szerkezetet érintő átalakításnak (BH. 2002/355. számú eseti döntés).

Végezetül, az ügy elbírálása szempontjából jelentősége van annak is, hogy ráépítés akkor valósul meg, ha a ráépítő a saját anyagával épít a más tulajdonában álló ingatlanon. A Ptk. 137. § (3) bekezdésének alkalmazására - a ráépítés további feltételeinek fennállása esetén is - csak akkor kerülhet sor, ha az igényt érvényesítő viselte az építkezés teljes költségét, annak terheit. A felperes a perbeli esetben maga sem állította, hogy a beruházást kizárólag saját költségen végezte. Ez - bár a jogerős ítélet indokolása nem említi - olyan körülmény, ami önmagában kizárja a ráépítés jogcímén való tulajdonszerzést.

A Legfelsőbb Bíróság az előzőekben kifejtettekre alapítottn a másodfokú bíróság részítéletét - jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával hatályában fenntartotta.

Tekintettel arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság részítélettel határozott - figyelemmel a másodfokú bíróság hatályon kívül helyező végzése folytán a megismételt eljárásban elbírálásra váró, a jelen határozattal elbírálttal azonos értékű kereseti követelésre is - a Pp. 77. §-a és a Legfelsőbb Bíróság PK. 154. számú állásfoglalásában írtak alkalmazásával részítéletében a perköltség tárgyában nem határozott.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2008. október 29.

*Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró
Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Szabó Julia sk. bíró*

K.Gyné

A kiadmány hiteléül:

bírósági tisztviselő