

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr. Egry Csilla ügyvéd által képviselt **I.r. és II.r. felperesnek** a dr. Varga Béla ügyvéd által képviselt **alperes** ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság által 2008. június 2. napján meghozott 18.P.20.794/2006/68. számú ítélet ellen a felperesek részéről 70. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy mellőzi a Győri Körzeti Földhivatal megkeresésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezéseket.

A fellebbezési eljárási költségét mindegyik peres fél maga viseli.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság a fellebbezések elbírálása szempontjából releváns ítéletében megállapította, hogy az "A" ház különlapon ... helyrajzi szám alatt felvett helyrajzi szám alatt található, garázs megjelölésű ingatlan $\frac{1}{2}$ része, míg a "B" térképszelvényen ... helyrajzi szám alatt felvett, zártkert ingatlan $\frac{2}{5}$ arányban I.rendű felperes tulajdonát képezi házastársi közös vagyon jogcímén.

Egyben megkereste a Győri Körzeti Földhivatalt, hogy a fenti két ingatlan vonatkozásában I.rendű felperes $\frac{1}{2}$, illetve $\frac{2}{5}$ tulajdoni hányadát jegyezze be, míg a felperes tulajdoni illetőségét ennek megfelelően csökkentse. Ezen túlmenően rendelkezett egyéb kérdésekről is, és a felperesek keresetét az egyesített perekben elutasította. Megállapította, hogy a le nem rótt kereseti illetéket és szakértői díjat az

állam viseli. Kötelezte I.rendű és II.rendű felpereseket, hogy az alperesnek fizessenek meg 48.000 Ft perköltséget.

Ítéletének indokolása szerint I.rendű felperes és a felperesi képviselő I.rendű felperes nevének házastársak voltak, házasságukat a Győri Járásbíróság jogerősen felbontotta. Az ő házassági életközösségük 1981. márciusában megszakadt, néhai I.rendű felperes 1980. decemberétől ... albérlésben lakott. I.rendű felperes tartózkodási helye 1984. február 6-tól 1984. május 4-ig a **Helység 1** szám alatti lakás, lakóhelye 1984. május 4-től haláláig a **Helység 2.** alatti ingatlan. I.rendű felperesnek 1974. évtől kezdődően volt kapcsolata az alperessel, és 1984. májusától kezdődően együtt éltek, de a házasságkötésig közösen nem gazdálkodtak, pénzeiket külön kezelték. Az alperes és I.rendű felperes 1984. szeptember 3. napján kötöttek házasságot, házastársi életközösségük I.rendű felperes 2005. június 1. napján bekövetkezett haláláig fennállt.

A ... helyrajzi szám alatt felvett - **Helység 3.** - ingatlan az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint 1/1 arányban az alperes tulajdonát képezi. Az alperes a lakásszövetkezetben lévő lakásra 1983. évben kötött szerződést, melynek megkötésekor kifizetett 136.000 Ft-ot, és a hiányzó összegre OTP és vállalati kölcsönt vett fel.

1982. december 15. napján az alperes adásvételi szerződéssel megvásárolta a ... helyrajzi szám alatti ingatlant 20.000 Ft vételárért. Ezen zártkerti ingatlanra az alperes és házastársa I.rendű felperes 1985-ben építkezni kezdtek. Az 1985. évi műszaki bekerülési értéke a felülepítménynek 102.021 Ft volt, míg a föld értéke 24.825 Ft, az összforgalmi érték 127.000 Ft. A ingatlan jelenlegi összforgalmi értéke 1.650.000 Ft.

A "A" különlapon ... helyrajzi szám alatt felvett garázs megnevezésű ingatlan 1/1 arányban az alperes tulajdonát képezi.

A megyei bíróság álláspontja szerint a perben a felperesek kötelesek igazolni azt, hogy édesapjuk és az alperes 1981. évtől kezdődően a házasságkötésig élettársi kapcsolatban éltek, továbbá hogy a perbeli zártkert és lakás megvásárlásához az örökhatározó felhasználta a korábbi házassági vagyonszerzéséből elvitt pénzeszközöket. A ...helyrajzi szám alatti lakás és a győri ... helyrajzi szám alatt felvett zártkerti ingatlan vonatkozásában pedig a felpereseket terhelte annak

bizonyítása, hogy az ingatlanok kizárólagosan néhai tulajdonát képezik, illetve az is, hogy az ingatlanok néhai és az alperes házastársi közös vagyonához tartoznak.

Álláspontja szerint a kihallgatott I.rendű felperes, "C", "D" tanúk vallomásaival a felperesek nem tudták hitelt érdemlően bizonyítani a házasságkötést megelőző élettársi kapcsolat fennálltát. "E" tanú vallomását pedig a bíróság nem fogadta el, mivel megítélése szerint a tanú az alperessel szemben elfogult volt.

A megyei bíróság megítélése szerint a perben nem elég annak bizonyítása, hogy az alperes és a néhai együtt éltek, együtt laktak, mivel ezen tény nem elegendő az élettársi kapcsolat fennállásának megállapításához.

A megyei bíróság megállapította, hogy a ... helyrajzi számú zártkerti ingatlant az alperes jóval a házasság megkötése, illetve az együttlakás időpontja előtt, 1982. december 15. napján vásárolta meg. Így a zártkerti ingatlan emiatt nem tartozhat a házastársi vagyontársasághoz.

Az Erfurti úti lakásszövetkezet 1982. szeptember 17. napján alakult meg, az alperes pedig alapító tag volt, így az ő jogszerzése, tulajdonszerzése 1982. évhez köthető. Ekkor még az alperes és a néhai között életközösség nem állt fenn, az ingatlan vonatkozásában jogot az alperes az életközösség létrejötte előtt szerzett, így a lakás a házastársi közös vagyonhoz nem tartozik.

A győri ... helyrajzi szám alatti zártkert vonatkozásában az alperes elismerte, hogy a földterületre az életközösség fennállása alatt épületet emeltek, amely épület a néhaival közös tulajdonát képezi. A beszerzett szakértői szakvélemény alapján megállapította, hogy az alperes tulajdoni hányada 60 % 3/5-öd, míg néhai I.rendű felperes hányada pedig 2/5-öd.

A győri ... helyrajzi szám alatti garázs ingatlan vonatkozásában az alperes a néhai 1/2 tulajdonát elismerte, így az elismerésre figyelemmel állapította meg néhai I.rendű felperes 1/2 tulajdonjogát házastársi közös vagyon jogcímén.

Az ítélet ellen az I.r. és II.r. felperesek fellebbezést nyújtottak be, melyben kérték annak megváltoztatását és annak megállapítását, hogy néhai édesapjuk I.rendű felperes lakos tulajdonát képezi házastársi közös vagyon jogcímén a ... helyrajzi számú ingatlan elsődlegesen 1/2 részben, másodlagosan 3/8-ad részben, míg a győri ... helyrajzi számú zártkerti ingatlan 1/2 arányban képezi a fenti jogcímén néhai édesapjuk tulajdonát. Kérték a körzeti földhivatal megkeresését a néhai

tulajdonjogának bejegyzése iránt, igényt tartottak a felmerült másodfokú perköltség megfizetésére is.

Fellebbezésük indoklásául előadták, hogy a Győri Járásbíróság P.21.987/1982/16. számú ítéletének indokolása szerint néhai édesapjuk 1980. decemberében költözött el V-ról Gy-be. A néhai lakóhelye a benyújtott gyermektartási perben **Helység 4** volt. A megyei bíróság által meghallgatott "D", "E" tanúk elmondása szerint ekkor már édesapjuk együtt élt az alperessel. Az alperes is elismerte, hogy lakott a fenti címen. A meghallgatott tanúk vallomásából kiderült, hogy együttlétük több volt érzelmi vonzalomnál, valójában élettársként éltek együtt.

Álláspontjuk szerint a megyei bíróság figyelmen kívül hagyta a 37. sorszámú jegyzőkönyvben szereplő tanúvallomásokat, és a rendelkezésre álló okirati bizonyítékokat.

Megítélésük szerint hitelt érdemlően bizonyították, hogy néhai édesapjuk a győri 279/60/A/11 helyrajzi számú ingatlanban, és a győri ... helyrajzi számú ingatlanban $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban tulajdonjogot szerzett.

Az alperes csatlakozó fellebbezésében kérte a megyei bíróság ítéletének megváltoztatását akként, hogy az ítéletábra a győri ... helyrajzi szám alatt felvett ingatlan vonatkozásában néhai I.rendű felperes házastársi közös vagyon jogcímén megillető tulajdoni hányadát $\frac{1}{5}$ -öd részarányra csökkentse.

Csatlakozó fellebbezésének indoklásául előadta, a megyei bíróság az elismerő nyilatkozatának megfelelően helyesen állapította meg, hogy a megjelölt ingatlan földrészlet része a különvagyonát képezi, míg az azon található felülepítményt néhai házastársával közösen létesítették, így az házastársi közös vagyonukat.

Tévedett azonban, amikor a közös vagyon és a különvagyon arányát, majd az örökhagyó tulajdoni részarányát az egészhez viszonyítottan meghatározta. Téves a megyei bíróság azon álláspontja, amikor az építkezés befejezésének időpontjával és nem az ingatlan jelenlegi értékének alapulvételével hozta meg ítéletét, és határozta meg a tulajdoni hányadot.

Hangsúlyozta, hogy a perben nem a ráépítés, hanem a házastársi közös vagyon megosztására vonatkozó családjogi szabályok az irányadók, így a jelenlegi értékek alapján kell megejteni az elszámolást.

A nem vitatott ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint a telek ingatlan értéke jelenleg 993.000 Ft, míg a felülepítményé 650.000 Ft, az összforgalmi érték 1.650.000

Ft. A 993.000 Ft-os érték (telekérték) az ő különvagyonát képezi, és a felülepítmény 650.000 Ft-os értéke osztandó kétfelé. Így ezen elszámolás szerint az örökhagyót a teljes ingatlan értékéből 325.000 Ft illeti meg, ami az egész ingatlan 1/5-öd tulajdoni részesítésének felel meg.

A megtartott fellebbezési tárgyaláson egyben kérte, hogy az ítélet tábla a nem fellebbezett tételek tekintetében állapítsa meg végzéssel az elsőfokú ítélet jogerejét. Erre azért van szükség, mert enélkül a bankok a feleknek kifizetést nem eszközölnek, és az alperes már régóta szeretne hozzájutni az őt jogosan megillető pénzéhez.

Az ítélet tábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§./3/ bekezdése alapján csak a fellebbezési - csatlakozó fellebbezési - kérelem - és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta el, és mind a fellebbezést, mind pedig a csatlakozó fellebbezést az alábbi indokok alapján megalapozatlannak találta.

A megyei bíróság a széles körben lefolytatott bizonyítási eljárás adatait a Pp. 206. §-ában foglalt elveknek megfelelően értékelve megalapozott tényállást állapított meg és az ebből levont jogi következtetése is mindenben helytálló. Az ítélet tábla is teljes egészében osztotta a megyei bíróság megalapozott, helyes jogi álláspontját, és az elsőfokú ítélet indokolásában foglaltakat. A felperesek fellebbezésében felhozott érveire figyelemmel az alábbiakat emeli ki:

A megyei bíróság helyes jogi okfejtéssel mutatott rá ítéletének indokolásában arra, hogy a Ptk. 685/A. §-a és a Ptk. 578/G. § /1/ bekezdés szerinti élettársi kapcsolat létrejöttének és fennállásának megállapítása fogalmilag feltételezi a közös lakásban való együttlakást, a közös háztartás fenntartását, a felek közötti érzelmi kapcsolat fennállását, az egyútvé tartozásuknak harmadik személyekkel szemben való felvállalását és azt is, hogy a felek legalább hallgatólagosan egyetértenek abban, hogy a közös gazdálkodásuk eredményeként szerzett vagyon közös legyen. Az említett fogalmi elemek konjunktív (együttes) megvalósulása esetén az élettársi kapcsolat fennállása közös tulajdonszerzést csak az együttélés ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön megszerzett vagyontárgyakra, illetve vagyonszaporulatra nézve eredményez (BH. 1998.588., BH. 2007.122.).

Az élettársi jogviszonynak tehát fogalmi eleme - többek között - a gazdasági közösség fennállása és ezzel összefüggésben az együttélés alatt szerzett vagyonszaporulatra nézve a közös tulajdonszerzés célzata is. Ennek hiányában az

élettársi jogviszony létrejötte meg sem állapítható, még akkor sem, ha a felek egyébként közös háztartásban élnek.

Nem eredményezheti a Ptk. 685/A. §-a szerinti gazdasági közösség és élettársi jogviszony létrejöttét, és ebből következően a Ptk. 578. § /1/ bekezdése szerinti közös tulajdon szerzését, a közös lakásban és közös háztartásban, érzelmi közösségben történő együttélés akkor, ha a felek gazdasági együttműködése kizárólag a közös életvitel költségeinek a fedezésére terjed ki, egyéb vonatkozásban viszont a vagyoni függetlenségüket fenntartják.

A megyei bíróság helyesen állapította meg, hogy a házasságkötést megelőzően fennállott élettársi kapcsolat vonatkozásában a bizonyítási teher a Pp. 164. § /1/ bekezdése értelmében a felpereseket terhelte. Az ítéletábra megítélése szerint azonban a felperesek a meghallgatott tanúk vallomásaival hitelt érdemlően és ítéleti bizonyossággal azt nem tudták igazolni, hogy néhai édesapjuk I.rendű felperes és az alperes a házasságkötésüket megelőzően már 1981. évtől kezdődően élettársként éltek együtt.

A fentiek alapján a megyei bíróság helyesen állapította meg, hogy a **Helység 3** ingatlan nem képezte a néhai és az alperes közös vagyonát, mivel ezt a lakást az alperes még a házasság megkötése előtt 1982. évben vásárolta meg.

A győri ... helyrajzi számú zártkerti ingatlan vonatkozásában is megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy az ingatlan telkének vételére 1982. december 15. napján került sor, ekkor az alperes és a néhai még szintén nem éltek életközösségben, ezért az ingatlan telke az alperes különvagyonát képezi.

A felülepítmény vonatkozásában pedig az alperes is elismerte a közös vagyoni jelleget, és a megyei bíróság a beszerzett igazságügyi műszaki és ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján helyesen állapította meg, hogy az építkezés időpontjában, 1985. évben a forgalmi értéke az ingatlannak összesen 126.846 Ft volt, ebből a föld értéke 24.825 Ft, míg a felülepítmény műszaki bekerülési értéke 101.021 Ft. Így az alperes különvagyonára a telek (24.825 Ft) + a felülepítmény fele (51.010 Ft), tehát összesen 75.835 Ft, ami az össz bekerülési érték 60 %-ka, azaz 3/5-öd része, míg néhai I.rendű felperes tulajdoni hányada pedig 2/5-öd. Ettől eltérő tulajdoni hányad megállapítására az ítéletábra jogi lehetőséget nem látott.

Az ítéletábra nem osztotta az alperes csatlakozó fellebbezési érvelését sem.

A Ptk. 137. § /2/ bekezdése kimondja, a ráépítő szerzi meg a földnek, illetve a megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja.

Az egyértelmű bírói gyakorlat szerint az épület és a föld értékének arányát a ráépítés befejezésének időpontjában irányadó forgalmi érték figyelembevételével kell összevetni, mivel a ráépítéssel ex lege szerzi meg a földtulajdonos, vagy a ráépítő a tulajdonjogot.

Ugyanakkor a PK. 7. számú állásfoglalás V. pontja kimondja, ha a ráépítés folytán közös tulajdon keletkezik, az egyes tulajdoni hányadok mértékének a megállapításánál azt kell vizsgálni, hogy a ráépítéskor milyen összeget tett ki az egész ingatlan, és a ráépített rész értéke.

A fentiek alapján a megyei bíróság mindenben a jogszabályi előírásoknak, és az e körben kialakult ítélkezési gyakorlatnak megfelelően állapította az zártkerti ingatlan vonatkozásában néhai I.rendű felperes tulajdonjogát, illetve az alperes tulajdoni hányadát. A tulajdoni hányadok megállapításakor a ráépítés befejezési, tehát 1985. évi értékek az irányadók. Az esetben, ha az így keletkezett közös tulajdon megszüntetésre kerül, akkor már nyilvánvalóan az ítélelhozatali forgalmi értéket kell figyelembe venni, de a tulajdoni hányadokat nem ez alapján kell számolni. Helyesen hivatkozott az alperes csatlakozó fellebbezésében arra, hogy az ő és a néhai közötti viszonyában a Csjt. szabályai az irányadók, de kívülállók felé már a Ptk-nak a ráépítésre vonatkozó rendelkezései jönnek figyelembe.

Így arra jogi lehetőség nincs, hogy az alperes és néhai I.rendű felperes tulajdoni hányada a jelenlegi forgalmi értékek figyelembevételével kerüljön meghatározásra.

Mindezen indokok alapján az ítélet tábla a megyei bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítélet tábla mellőzte a ... Körzeti Földhivatal megkeresésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezéseket, egyrészt azért, mert korábban meghalt személy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni nem lehet, másrészt azért, mert a per adatokból az volt megállapítható, hogy az eljárás közjegyző előtti hagyatéki eljárás nem fejeződött be, azt a közjegyző a He.64.§./4/ bekezdése alapján a jelen per jogerős befejezéséig függőben tartja és a per eredményétől függően adja át a hagyatékot. A He. 66. § /2/ és /4/ bekezdése alapján közjegyző keresi meg a földhivatalt, hogy az örökösök tulajdonjogát az örökhagyó tulajdonának az említett

jogcímen történő bejegyzésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, illetve teszi meg az egyéb intézkedéseket.

Az ítéltábla álláspontja szerint a felperesek és az alperesek pernyertessége, illetve pervesztessége között számottevő különbség nincs, ezért a Pp. 81. § /1/ bekezdése alapján úgy rendelkezett, hogy mindegyik peres fél viseli a saját felmerült másodfokú perköltségét.

A peres eljárásban mindegyik peres fél teljes személyes költségmentességben részesült, így a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a már hivatkozott Pp. 81. § /1/ bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM. számú rendelet 13. § /1/ bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Győr, 2009. évi május hó 14. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Lezsák József sk.
bíró