

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Czeglédy Magdolna ügyvéd (Harmincas Ügyvédi Iroda 1066 Budapest, Jókai utca 2.) által képviselt felperes neve felperesnek a dr. Kovács Kornélia ügyvéd (1054 Budapest, Alkotmány utca 10. II/19.) által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen öröklési szerződés érvénytelensége, ráépítéssel szerzett tulajdonjog megállapítása és közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Bíróság 2009. június 25. napján meghozott 22.P.20.907/2005/37. számú rész-közbenső ítélete ellen a felperes részéről 38. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság - helyesen - részítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 62.500 (Hatvankétezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Köteles megtéríteni továbbá a felperes az államnak - az adóhatóság külön felhívására - 110.000 (Száztízezer) forint fellebbezési illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes apja alperes neve 1972. szeptember 6. napjától a kötött haszonbérleti szerződés alapján bérelte az állami tulajdonban álló alatt nyilvántartott tartalékföldet. A haszonbérbe adó a szerződésben hozzájárult ahhoz, hogy a haszonbérelő a haszonbérlet tárgyát képező ingatlanon felépítményt, víkend házat létesítsen, azzal, hogy ha a bérleti jogviszony megszűnik, a bérbe vett területen létesített felépítményt a tulajdonos minden kártérítés nélkül köteles lebontani és az anyagot elszállítani. A Szakigazgatási Szerve alperes nevekérelmére az 1976. május 24. napján meghozott határozatával engedélyt adott a haszonbérletbe adott ingatlanon egy DANA-2 típusú hétvégi faház és zártrendszerű szennyvíztároló létesítésére. A faházat a felperes anyja - az alperes testvére - rendelte meg,

amelynek vételárát 28.000 forintos önrésszel és az ő és házastársa által felvett áruvásárlási kölcsönből egyenlítette ki és kötött arra biztosítást. Az ingatlanon a faház felállítására és egyéb ezzel kapcsolatos munkálatok elvégzésére családi összefogással, ismerősök és barátok segítségével került sor. alperes neve az 1978. május 29. napján kelt határozattal kapott használatbavételi engedélyt a faházra és a szennyvíztárolóra.

Az alperes apja alperes neve és házastársa az 1988. november 14. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolták meg a Városi Jogú Nagyközségi Közös Tanács VB-től a bérelt alatt felvett telekingatlant beépítési kötelezettséggel.

alperes neve 1990. december 11. napján végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt. Hagyatékát - a nyilvántartott társasházi lakás (továbbiakban: lakás) $\frac{1}{2}$ részét, valamint a alatt nyilvántartott ingatlan (továbbiakban: ingatlan) $\frac{1}{2}$ részét - a közjegyző törvényes öröklés jogcímén egymás közt egyenlő arányban gyermekeinek, az alperesnek és a felperes anyjának adta át a túlélő házastárs özvegyi haszonélvezeti jogával terhelt. A felperes anyja 1994. szeptember 1-jén hunyt el, hagyatékát - köztük az alperes neve után örökölt ingatlan illetőségeket - a felperes örökölte apja özvegyi haszonélvezeti jogával terhelt.

alperes neve (továbbiakban: örökhagyó) 2001. március 12. napján az alperessel öröklési szerződést kötött. Ebben rögzítésre került, hogy az örökös az örökhagyó gyermeke, aki az örökhagyót hosszabb ideje havi rendszerességgel anyagilag támogatja, viseli az őt terhelő felsorolt rendkívüli kiadásokat. Az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az örökhagyó anyagi terheinek enyhítésére és megszokott életvitelének fenntartásához havi 13.000 forint életjáradékot fizet. Amennyiben ez az összeg nem fedezi az örökhagyó távbeszélő állomásának és lakása közös költségét, valamint a szigetbecsei ingatlan közterheit, továbbá a használatával felmerülő egyéb költségeket, az örökös az életjáradék összegét e költségek növekedésének megfelelő mértékben köteles megemelni. Az örökhagyó a szerződésben úgy rendelkezett, hogy a tulajdonát képező lakás $\frac{1}{2}$ részügyilletősége és a ingatlan $\frac{1}{2}$ részét az alperes örökölje.

Az örökhagyó 2003. szeptember 23. napján elhunyt. Hagyatékát, a $\frac{1}{2}$ részét és a ingatlan $\frac{1}{2}$ részügyilletősége a közjegyző ideiglenes hatállyal az öröklési szerződés alapján az alperesnek adta át, mert a felperes, mint a másik törvényes örökös az öröklési szerződés érvényességét támadta. Az örökhagyó ingó hagyatékát a törvényes öröklés rendje szerint teljes hatállyal törvényes öröklés jogcímén a peres feleknek adta át, egymás közt egyenlő arányban.

A felperes keresetében az alperes és az örökhagyó között 2001. március 12. napján létrejött öröklési szerződés érvénytelensége, a ingatlan $\frac{1}{3}$ részére ráépítés jogcímén tulajdonjoga megállapítását kérte. Harmadik kérelme a társasházi lakás ingatlan és a ingatlan tekintetében fennálló közös tulajdon megszüntetésére irányult. Az öröklési szerződés érvénytelenségét a Ptk. 632. § (1) bekezdésére, továbbá a Ptk. 201. § (1) és (2) bekezdéseire alapította. Ennek ténybeli alapjaként hivatkozott arra, hogy az alperes hagyatéki eljárás során tett nyilatkozatából

Kitűnően az öröklési szerződést az általa diktált feltételekkel ő készítette el az általa megbízott ügyvéddel, annak tartalma kialakításában az örökhagyó nem vett részt, arról csak akkor szerzett tudomást, amikor az okiratot készítő ügyvéd, lakásán a szerződés aláírása céljából megjelent. Ebből következően az alperes szerződés elkészítésében való közreműködése már olyan fokú volt, ami az öröklési szerződést érvénytelenné teszi. A másik érvénytelenségi okkal összefüggésben hivatkozott arra, hogy a szerződéskötéskor az örökhagyó 75 éves volt, számos betegségben szenvedett, ezért előrelátható volt, hogy nem sokáig fog élni. A szerződés tárgyát képező ingatlanilletőségek a hagyatéki eljárás adatai szerint összesen 10 millió forintos értéket képviseltek, ami azonban nyilvánvalóan alacsonyabb azok tényleges forgalmi értékénél. Ehhez képest a havi 13.000 forintos életjáradék nem arányos az ingatlanhányadok tényleges értékével, amelyre figyelemmel a szerződésben kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatás között feltűnően nagy az értékkülönbség.

A ráépítéssel kapcsolatos tulajdoni igényét a felperes arra alapította, hogy a telekingatlanon a felépítményt kizárólag édesanyja építette, a házastársával közös vagyonból. A faház vételárát 28.000 forintos önrész befizetésével, továbbá hitelből teljesítette, valamint ő fizette annak biztosítási díját is. Mivel az építkezéskor a családban egyetlen unoka a felperes volt, anyja arra tekintettel ruházott be, hogy az ingatlant ő fogja örökölni. A felépítmény a telek forgalmi értékét messze meghaladta, annak használatbavételéhez a villanyt be kellett vezetetni, kutat kellett ásni, ami ugyancsak költségekkel járt. A jelenlegi értékviszonyok alapján a felépítmény értéke mintegy egyharmada az egész ingatlannak, amelynek tulajdonjogára a felperes szülei ráépítés jogcímén szerzett tulajdonjogára alapítva öröklés jogcímén tart igényt. A keresetleveléhez csatolta apja 2004. november 8. napján tett nyilatkozatát, mely szerint a ingatlanra mintegy 100.000 forintot házastársával közös vagyonuk terhére ruháztak be, melyre figyelemmel annak arányos része tulajdonjogát ráépítés jogcímén megszerezték. Hozzájárult ahhoz és engedményezte, hogy fia, a felperes ezen ráépítéssel, illetve az ingatlan értéknövekedésével kapcsolatos beruházásokból eredő igényét perben érvényesítse.

Az alperes az öröklési szerződés érvénytelensége, továbbá a tulajdonjog megállapítása iránt előterjesztett keresetek elutasítását kérte. Álláspontja szerint a Ptk. 656. §-ának rendelkezése ellenére a végrendeletre, mint egyoldalú jogügyletre vonatkozó érvényességi szabályokat, a visszterhes és kétoldalú jogügyletként létrejövő öröklési szerződésre teljes körűen alkalmazni nem lehet. Az öröklési szerződés a Ptk. általános szabályai szerint a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánításával jön létre, ebből következően fogalmilag kizárt, hogy annak létrejöttében az örökös ne vegyen részt, abban ne működjön közre. Az örökös a megjelölt eseti döntésekből kitűnően nem csak jogosult, hanem köteles is az öröklési szerződéssel kapcsolatban a közreműködésre. Az okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződés elkészítése érdekében többször beszélt az örökhagyóval, tehát közös egyeztetés alapján készítette el a szerződést. Mindezekre figyelemmel a felperes által hivatkozott alperesi közreműködés az érvénytelenségre nem ad

alapot. A felperes feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozása és ezzel kapcsolatos okfejtése hibás, továbbá részéről az öröklési szerződés megtámadása elkésett. Az általános jogszabály értelmezés és bírói gyakorlat alapján annak szerencse jellege miatt az öröklési szerződés feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadása kizárt, ezáltal nem helytálló a felperes Ptk. 201. §-ára való hivatkozása. Mindezek mellett a Ptk. 236. § -ának rendelkezése alapján a felperes igényérvényesítése elkésett, mert az örökhagyó 2002. novemberében bizonyíthatóan közölte a felperessel az öröklési szerződés tényét és tartalmát.

A felperes ráépítésre alapított igénye minden jogi és ténybeli alapot nélkülöz. 1976-ban a faház vásárlásakor, illetve felállításakor a telket az örökhagyó és házastársa bérelték. A faház lapokból állt, így annak felépítése, összeállítása további költségekkel járt, zártrendszerű szennyvíztárolót is kellett létesíteni, valamint az áramot bevezetni. A faházat az alperes és édesapja állították össze, az áramot az alperes vezettette be, az összes építőanyagot az alperes és szülei vásárolták, valamint szállították az ingatlanra. A kutat az alperes létesítette. Néhány iratra, számlára azért került a felperes anyjának neve, mert egyes ügyintézési feladatokat ő látott el. Ezzel szemben azonban a szülők faházzal kapcsolatos tulajdonszerzését okiratok (tervezői nyilatkozat, építési- használatbavételi engedély stb.) igazolják. Ezt erősíti meg, hogy alperes nevéhalálakor fennálló tulajdoni viszonyokat a felperes anyja elfogadta, tudomásul vette, továbbá a felperes anyja 1994-ben történt halálakor maga sem vitatta hagyatékának mértékét és terjedelmét a ingatlan vonatkozásába. Mindezek mellett, ha a felperes bizonyítaná is, hogy anyja, illetve születi saját pénzükből finanszírozták a faház vásárlását, akkor is csak megtérítési, nem pedig tulajdoni igénye merülhetne fel.

Az elsőfokú bíróság rész-közbenső ítéletével a felperesnek az öröklési szerződés érvénytelensége és ráépítés körében előterjesztett keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek áfával növelten 300.000 forint perköltséget továbbá térítsen meg az államnak 307.500 forint illetéket. Indokolásában a Pp. 213. § (2) és (3) bekezdéseire hivatkozással utalt arra, hogy a perbeli esetben a felperes által érvényesített kereseti kérelmek önállóan is elbírálhatóak. A közös tulajdon megszüntetése iránti kérelem elbírálhatóságának előkérdése a tulajdoni viszonyokat érintő kérelem tárgyában való döntés, ezért a felperes első és második kérelme tárgyában rész- és egyben közbenső ítéletet hozott. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperes első és második kérelme megalapozatlan.

A Ptk. 655-658. §-aiban megfogalmazott általános szabályok mellett az öröklési szerződés érvényességére - a Ptk. 656. § -ában írt kivételekkel - a végrendeletre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. A szabályozásnak e kettőssége az öröklési szerződésnek abból a sajátos jellegéből ered, hogy formáját tekintve végintézkedés, tartalmában azonban tartási vagy életjáradéki, vagyis visszerhes szerződés. A Ptk. 632. § (1) bekezdésének az öröklési szerződésre való alkalmazása azt jelentené, hogy a szerződéses örökösnek a szükségszerű közreműködése minden esetben az öröklési szerződés érvénytelenségét

eredményezné. Erre figyelemmel a jogszabályok és a védett jogi érdekek értelmezése alapján egyértelmű, hogy a szerződéses örökösnek a szerződés létrehozásában való aktív közreműködése nem tekinthető érvénytelenségi oknak. Az örökös ugyanis maga is szerződő fél, akinek akaratát az örökhagyóval egyenlőnek kell tekinteni, ily módon annak a szerződésben is meg kell nyilvánulnia. Fennállhat annak lehetősége, hogy az örökös közreműködése akarathajlító, azaz eléri a tisztességtelen befolyásolás szintjét, amely magatartást a Ptk. 649. § (1) bekezdés c) pontjai szankcionál. A felperes ugyan konkrét jogszabályhelyet nem jelölt meg, nyilatkozata tartalmából következően azonban ténylegesen ezen érvénytelenségi okra hivatkozott. Ezt a vélekedését azonban a perbeli bizonyítékok nem támasztották alá. SI, BJ, BE, Sltanúk vallomásából kitűnően az örökhagyó tisztában volt azzal, hogy milyen tartalmú szerződést kötött és olyan bizonyíték nem merült fel, ami azt támasztaná alá, miszerint az alperes „befolyásoló” magatartása nélkül a szerződést nem kötötte volna meg, illetve annak minden részletével nem volt tisztában megfelelő kioktatás hiányában.

A feltűnő értékaránytalanság tekintetében az elsőfokú bíróság az alperes védekezésében foglaltakkal teljes mértékben egyetértett. A Ptk. 210. § (2) bekezdésére alapítva a szerződés megtámadható, amely igényt a Ptk. 236. § (1) bekezdésében meghatározott egy éves határidőn belül lehet érvényesíteni. A perbeli esetben a felperes állította, hogy a szerződésről csupán a hagyatéki eljárás során szerzett tudomást, amit azonban bizonyítani nem tudott. Az alperes előadása szerint az örökhagyó 2002. novemberben mondta el a felperesnek, hogy öröklési szerződést kötött, emiatt a felperes megharagudott az örökhagyóra, ezért még azt sem engedte meg, hogy dédunokáját lássa. Az alperes ezzel kapcsolatos állítását BJ, BE és SI tanúk vallomása megerősítette. Mindezekre tekintettel kétséget kizáró módon megállapítható volt, hogy a felperes legkésőbb 2002. decemberében értesült a szerződésről, illetve annak tartalmáról. Miután igénye érvényesítését akadályozó körülmény nem merült fel, a megtámadási határidő 2003. decemberében eltelt. A felperes keresetét 2004. novemberben nyújtotta be, ezáltal a megtámadási határidőt elmulasztotta, ezért a bíróság e körben keresetét minden további vizsgálat nélkül elutasította.

A felperes második kérelmében tulajdoni igényét a Ptk. 137. § (3) bekezdésére alapította. Ennek elbírálása során elsősorban azt kellett tisztázni, hogy a felépítmény, olyan a földdel tartósan összeépített, tartós használatra rendelt építmény-e, ami alapján közös tulajdon keletkezik. E körben a bíróság a csatolt iratokat és a perben kirendelt szakértő véleményét vette alapul. A faház előre gyártott elemekből összeszerelt, ami kisebb károsodással elbontható és máshol újból felépíthető. A felperes azonban igényét nem pusztán a faház tekintetében terjesztette elő, hanem annak felállítása, az alap elkészítése és berendezése tekintetében is. Ezért a bíróság figyelemmel volt arra, hogy a felépítmény alapja egy betonlap, ami a földterülettel oly módon tartósan összeépült, hogy az, az állag sérelme nélkül nem eltávolítható. Ezért a faházat és alapot - különös figyelemmel arra is, hogy a beruházáshoz építési- és használatbavételi engedélyre is szükség volt - szerves egységnek kell tekinteni, ezért a per tárgyát képező felépítményre a

ráépítés szabályai alkalmazhatók. A ráépítés idézett rendelkezései alapján a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a teljes felépítményt saját költségén kizárólag jogelődje kivitelezte és finanszírozta azok költségeit.

Az elsőfokú bíróság a perben rendelkezésre álló okiratok és tanúvallomások alapján arra a következtetésre jutott, miszerint az ingatlanon végzett teljes építkezés családi közös vállalkozás volt. A felperes édesanyja részéről csak a faház vételárának kifizetése volt megállapítható, ami azonban ráépítési igényét nem alapozza meg. A betonlap építése tekintetében a tanúk vallomása azt támasztotta alá, hogy azt a felperes nagyapja végezte, az engedélyeket is ő szerezte be és a faház felállításában is közreműködött. A munkálatok elvégzésében a felperesi nagyszülők és a felperes családjának ismerősei is részt vettek. Döntő jelentőséget tulajdonított az elsőfokú bíróság annak is, hogy a felperes anyja apja halálát követően, továbbá a felperes anyja elhalálozása után tulajdoni igényt nem érvényesítettek, holott a perbeli adatok szerint az ingatlant nem használták, oda nem jártak és nem kifogásolták, hogy azon az alperes különböző beruházásokat végezzen, hozzájárulásuk nélkül.

A kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság a felperes mindkét elbírált kérelmét elutasította, és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte őt az alperes javára az elsőfokú perköltség megfizetésére. Ez a képviselőtével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint megállapított ügyvédi munkadíj. A bíróság a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illetékviseléséről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

Az elsőfokú bíróság rész- közbenső ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést a ráépítésre alapított keresete elutasítására vonatkozó rendelkezés ellen. Kérte, hogy az ítéletábla e rendelkezést megváltoztatva keresetének adjon helyt és a sz ingatlan tekintetében a tulajdonaként nyilvántartott részen felül további 4/24 részre állapítsa meg tulajdonjogát. Ennek ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését azonban nem kérte, figyelemmel a még el nem bírált közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelemre. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság döntése e kérelemmel kapcsolatban megalapozatlan, mert a tényekből téves jogi következtetést vont le, ezért keresetét törvénysértő módon utasította el. A perben nem volt vitás, hogy a felperes anyja jóhiszemű ráépítő volt, illetőleg az adott beruházást a felperes szülei finanszírozták. Az okirati bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság is megállapította, hogy a faház teljes vételárát a felperes anyja fizette ki. Ténykérdés, hogy egy beépítetlen ingatlan (telek) és egy házasingatlan úgy jogilag, mint műszakilag eltérő fogalom, ezáltal használhatóságuk, használati, forgalmi értékük is jelentősen különböző. Ebből következően az ingatlan felépítményének értéknövekménye a felperes jogelődje javára tulajdonjogot keletkeztetett. Megalapozatlan az az ítéleti megállapítás, miszerint a felépítmény vételárának kifizetése, illetve az ezzel kapcsolatos kötelezettség vállalás tulajdoni igényt nem keletkeztet. Az ingatlan akkori értékéhez képest jelentős értékű felépítmény megvásárlása, felépítése nem ajándékozás szándékával történt, mert erre kifejezett jognyilatkozatot a felperes édesanyja nem tett és a perben erre utalás

sem merült fel. A beszerzett igazságügyi szakértői véleményből kitűnően a felépítményes ingatlan értéke 291.600 forint volt, amelyből a faház mint felépítmény értéke 186.600 forint, a telek értéke pedig 105.000 forint. Ezt figyelembe véve a felépítmény az ingatlan értéknek 64%-át, a telek pedig annak 36%-át tette ki, ezáltal a ráépítéskor a felépítmény jóval nagyobb értéket képviselt, mint a telek.

Okirattal bizonyított, hogy a faházat a felperes szülei fizették ki, a terveket a felperes anyja vásárolta meg, ő kötötte meg az épületre a biztosítási szerződést és fizette ki annak díját. A felperes apja tanúkénti meghallgatása során előadta, hogy az engedélyezési eljárásban alperes neve járt el, ezáltal ő és házastársa formálisan váltak az engedélyezési eljárás jogosultjává. A faház vásárlására 1976. márciusában került sor, amelynek azért van jelentősége, mert azt az alperes előadása szerint ő és apja vásárolták meg a TÜZÉP telepen, és szállították haza. A csatolt iratokból azonban megállapítható, hogy az alperes 1976. július 2-ig teljesített sorkatonai szolgálatot, így a hivatkozott időpontban édesapjával nem szállíthatta a faházat a telekre és annak felállításában sem vehetett részt. Téves az a megállapítás is, miszerint a jelentős költséggel és munkával létesített felépítménnyel kapcsolatos jogáról a felperes jogelődje lemondott, mert anyja a ráépítéssel szerzett többlettulajdonra vonatkozó igényét alperes nevehagyatéki eljárásában ne érvényesítette. A BH 2002.224. számú jogeset tartalmából kitűnően az öröklésről való lemondás nem tekinthető a ráépítéssel szerzett tulajdoni igényről való lemondásnak.

A másodfokú eljárásban tartott tárgyaláson a felperes fellebbezési kérelmét akként pontosította, hogy a bíróság keresetével egyezően a sz ingatlan 1/3 részére állapítsa meg tulajdonjogát.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság rész-közbenső ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a felperes nem bizonyította, hogy a ráépítésben felmenője kizárólagosan működött közre és az sem felel meg a valóságnak, hogy az építkezést a felperes anyja finanszírozta. Ha ez megállapítható lenne, az sem keletkeztet tulajdoni igényt a felperes javára, legfeljebb megtérítést követelhetne. A csatolt okirat szerint 1976 márciusban csak a faház megrendelésére került sor, ezt követően május hónapban került sor az építési engedélyezésre, a faház leszállítása azonban ténylegesen júliusban volt. Mire a faház megérkezett, a betonlap már elkészült. A tanúk vallomásából kitűnően az építkezés nyáron történt. A beruházás kivitelezői az alperes születi voltak, ami nem csak abból állt, hogy a szerkezet-kész faházat össze kellett állítani, hanem az több járulékos munkát is igényelt, ami később került elvégzésre. Ezt igazolja, hogy a használatbavételi engedély csak két évvel később került kiadásra. A felperes szerinti értékek számítása is téves, mert a faház értéke legfeljebb 68.000 forint volt, amit a telek értéke jóval meghaladott. A felperes által hivatkozott eseti döntés a perbeli esetre nem alkalmazható. Mindezekre tekintettel a felperes tulajdoni igénye megalapozatlan, legfeljebb megtérítési igénye lehetne, ilyet azonban nem terjesztett elő, az egyébként már el is évült. Utalt továbbá az alperes arra is, hogy az 5.

sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben a felperes 4/24 részben határozta meg a ráépítéssel szerzett tulajdoni hányadának mértékét.

A fellebbezés alaptalan.

Elsődlegesen kiemeli az ítélet tábla, hogy a felperes fellebbezési kérelmének pontosítása a ráépítéssel szerzett tulajdonjog mértéke tekintetében nem keresetmódosítás. A keresetlevélben a felperes a ráépítésre alapítva egyértelműen az ingatlan 1/3 részére kérte tulajdonjoga megállapítását, utalva arra, hogy ezáltal az öröklési szerződés ezen ingatlannal kapcsolatos rendelkezése annak 1/3 részére korlátozódik.

A 2005. május 30. napján tartott tárgyalásról készült 5. sorszámú jegyzőkönyvből kitűnően keresetét változatlanul az írásbelivel egyezően tartotta fenn azzal a pontosítással, hogy a ráépítés miatt az örökhagyó az öröklési szerződéssel elidegeníthető része az egész ingatlanhoz viszonyított 8/24 rész volt, ezért a felperes a már tulajdonában álló 6/24 rész mellé a ráépítés jogcímén további 4/24-re tart igényt. Miután az ingatlan 1/3 része huszonnegyedekre átszámítva 8/24 résznek felel meg, ezáltal nyilvánvaló, hogy a 4/24 igény megjelölése egyszerű számítási hiba. A perben ugyanis a felperes olyan nyilatkozatot nem tett, amelyből arra lehetne következtetni, hogy a keresetlevélhez képest szándéka a ráépítésre alapított tulajdoni igénye mértékének leszállítására irányult.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes első- és második kérelmei önállóan elbírálhatók, ezért azok tárgyában részítélet hozható. Tévesen minősítette azonban részítéletét közbenső ítéletnek is. A Pp. 213. § (3) bekezdésében foglaltak alapján ugyanis közbenső ítélet a keresettel érvényesített jog fennállása tekintetében hozható. Az elsőfokú bíróság az első- és második kérelmeket a jogalap és összegszerűség elkülönítése nélkül bírálta el érdemben, ezért e kérelmek vonatkozásában határozata közbenső ítéletnek nem tekinthető. Az indokolásból következtethetően határozatát azért minősítette közbenső ítéletnek is, mert úgy ítélte meg, hogy az első két kérelem elbírálása egyben a harmadik kérelemmel érvényesített jog fennállását is eldönti. Ez azonban téves, mert az első két kérelem tárgyában hozott érdemi döntésnek nincs kihatása a harmadik kérelem jogalapjára. A perrel érintett mindkét ingatlan a peres felek közös tulajdonát képezi, ezáltal ez a jogalapja a harmadik kérelemnek. Arra helytállóan utalt az elsőfokú bíróság, hogy a harmadik - a közös tulajdon megszüntetésére irányuló - kérelem elbírálásánál előkérdés a tulajdoni viszonyokat érintő első két kérelem tárgyában való döntés, mert az megváltoztathatja a jelenleg fennálló tulajdoni viszonyokat. Ez azonban a harmadik kérelem vonatkozásában nem közbenső ítélet meghozatalára, hanem a Pp. 152. § (2) bekezdése értelmében a per tárgyalásának felfüggesztésére ad alapot. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság határozata helyesen a Pp. 213. § (2) bekezdése szerint részítélet, amit az ítélet tábla a fellebbezés alapján ennek megfelelően bíralt felül.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett kereseti kérelem vonatkozásában a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése helytálló, annak indokolása azonban nem megalapozott. A felperes ráépítésre alapított tulajdoni igénye meghatározásánál meghatározó jelentőségű tény, hogy a hivatkozott ráépítéskor a szigetbecsei ingatlan állami tulajdonban állt, amit annak kezelője 1988 novemberéig az alperes apjának haszonbérbe adott. A haszonbérleti szerződésben a bérbeadó hozzájárult ahhoz, hogy a haszonbérlet a haszonbérlet tárgyát képező ingatlanon felépítményt létesítsen, azonban azzal a kikötéssel, hogy a bérleti jogviszony megszűnéskor a felépítményt a bérlet kártérítés nélkül köteles lebontani és az anyagot elszállítani. A Ptk. 137. § (1) bekezdése értelmében ráépítésnek az minősül, ha valaki idegen földre épít anélkül, hogy erre jogosult lenne. A haszonbérleti szerződés lehetővé tette a bérelt területen való felépítmény létesítését, ebből egyértelműen következik az építésre való jogosultság. Erre figyelemmel a tulajdonos által engedélyezett építkezés esetén a felépítmény létesítéséből eredő jogszerzést nem a Ptk. ráépítésre vonatkozó szabályai, hanem a föld tulajdonosával kötött megállapodás alapján lehet és kell megítélni. A perbeli esetben a tulajdonosi jogokat gyakorló kezelővel kötött haszonbérleti szerződés tartalma, az építkezés engedélyezése ellenére egyértelműen kizárta, hogy az építkező az ingatlanra tulajdonjogot szerezzen. A megállapodás szerint ugyanis a bérbe vett területen létesített felépítményt a „tulajdonos”, kártérítés nélkül köteles lebontani és az anyagot elszállítani. E szerződési kikötésből következően a haszonbérlet által építési engedéllyel vagy anélkül létesített bármilyen jellegű felépítmény csupán ingóként képezhetette tulajdonát.

A perbeli adatok alapján aggálytalanul megállapítható, hogy az építkező a telekingatlan haszonbérletje alperes nevével, aki kérelmére kapott építési engedélyt a felépítmény létesítésére, annak elkészülte után pedig használatbavételi engedélyt. A rendelkezésre álló bizonyítékok szerint az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a bérelt területen az engedélyezett és egyéb beruházások családtagok és ismerőseik segítségével valósultak meg, továbbá a felperes csupán azt tudta bizonyítani, hogy a faház vételárát anyja fizette ki. Emellett a csatolt okiratok alapján bizonyított az is, hogy a faház tervét a felperes anyja vásárolta meg, továbbá ő kötött arra biztosítási szerződést is és fizette ki annak díját. A faház tervének vétele nyilvánvalóan összefüggött annak megvásárlásával, amelynek költsége a vételárhoz képest elenyésző volt. Ezen túlmenően a hitelszerződés tartalmából kitűnően a faházra a biztosítási szerződés megkötése, a hitel folyósításának feltétele volt. A felperes előadásából, valamint apja nyilatkozatából kitűnően tudomással bírtak a telekingatlan bérlemény jellegéről, valamint arról is, hogy az engedélyezésre irányuló kérelem alapján az építkező alperes neve, illetve a vele házasságban élő felesége. Mindezekre tekintettel a haszonbérlet területén nem a felperes szülei építkeztek, a faház vételárának kifizetésével és azzal együtt járó járulékos költségek viselésével a családi kapcsolatra és az ingatlan jövőbeni közös használatára figyelemmel a felperesi nagyszülők építkezésének költségeihez járultak hozzá, ami nem ráépítés.

A kifejtett eltérő indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helytálló részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta. Pervesztességére figyelemmel a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperesnek járó másodfokú perköltség, a képviselétével felmerült ügyvédi munkadíj megfizetésére. Ennek összegszerűségét a képviselő által kifejtett tevékenység alapján mérlegeléssel 50.000 forintban határozta meg, amelynek bruttó összege a 25 %-os áfával növelten 62.500 forint. A felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint köteles továbbá megtéríteni az államnak az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket.

Budapest, 2010. május 13.

	Fermanné dr. Polák Zita s.k., a tanács elnöke	
Dr. Hegedűs Mária s.k., előadó bíró	Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.	bíró

A kiadmány hitelül: