

A Magyar Köztársaság Nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Csernus Sándor ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a dr. Varga Attila ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű, a dr. Varga Attila ügyvéd által képviselt (ügyvéd címe) **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2008. június 26. napján kelt 21.P.21.774/2006/35. számú ítélete ellen az I. és III. rendű alperesek részéről 36. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részének 1., 2., és 3. bekezdését mellőzi, és e helyett az alábbiak szerint rendelkezik:

Megállapítja, hogy a k.-i 6780 hrsz. alatti ingatlan 4170/20000 részét közös szerzés címén I.rendű alperes alperes, 1546/20000 részét közös szerzés, ráépítés címén III.rendű alperes megszerezte. Megállapítja, hogy felperesnek a tulajdoni lap II/2. sorszáma alatt bejegyzett 2/4 tulajdoni illetősége 7142/20000 tulajdoni illetőségre, II.rendű alperesnek a tulajdoni lap II/4. sorszáma alatt bejegyzett 1/4 tulajdoni illetősége 3571/20000 tulajdoni illetőségre, a III. rendű alperesnek a tulajdoni lap II/3. sorszáma alatt bejegyzett öröklés címén megszerzett 1/4 tulajdoni illetősége 3571/20000 tulajdoni illetőségre csökken.

Megkeresi a másodfokú bíróság a K. Körzeti Földhivatalt annak érdekében, hogy I.rendű alperes (személyes adatok) I. rendű, és III.rendű alperes (személyes adatok) III. rendű alperesek tulajdonszerzését jegyezze be, és ezzel egyidejűleg felperes (személyes adatok) felperes, I. rendű alperes és II.rendű alperes (személyes adatok) II. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni arányát a fenti rendelkezések szerint módosítsa.

A k.-i 6780 hrsz.-ú ingatlanon a felek közt fennálló közös tulajdont megszünteti, és elrendeli az ingatlan árverési értékesítését. A legkisebb árverési vételárat 16.000.000 (tizenhatmillió) forintban állapítja meg. Megállapítja, hogy a végrehajtási

eljárás során felmerült költségeket a felek tulajdoni hányaduk arányában kötelesek viselni. A felmerült végrehajtási költségek levonása után fennmaradó árverési vételár a 6,55 %-át egyetemleges jogosultsággal az I. és III. rendű alpereseknek rendeli kifizetni. Az ezt követően fennmaradó árverési vételár 7142/20000 részét a felperesnek, 4170/20000 részét, valamint 3571/20000 rész 80 %-át az I. rendű alperesnek, 3571/20000 rész 20 %-át a felperesnek, 3571/20000 részét a II. rendű alperesnek, 1546/20000 részét a III. rendű alperesnek kell kifizetni.

Kötelezi az I. és III. rendű alperest, hogy az árverési értékesítéstől számított 30 napon belül, de legkésőbb - amennyiben az árverési vételár kifizetésére 30 napon belül nem kerül sor - a vételár kézhezvételével egyidejűleg a K., R. utca 1. szám alatti ingatlant hagyják el, és azt kiürítve adják az árverési vevő birtokába.

Megállapítja, hogy a felperesnek a tulajdoni lap III/5. sorszáma alatt bejegyzett özvegyi joga az árverési értékesítés időpontjában megszűnik, és az árverési vevő a felperes minden további megkérdezése nélkül jogosult a felperes III/5. sorszám alatt bejegyzett haszonélvezeti jogának törlését kérni az ingatlan-nyilvántartásból.

A másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a peres felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében a K., R. utca 1. szám alatti lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, 6780 hrsz-ú ingatlanon az I. és a II. rendű alperesekkel fennálló közös tulajdonának megszüntetését kérte elsődlegesen akként, hogy a tulajdoni illetőségét a bíróság adja az I. rendű alperes tulajdonába megváltási ár megfizetése mellett. Másodlagosan az ingatlan árverési értékesítését, és azt kérte, hogy a bíróság az árverési értékesítés esetére kötelezze az ingatlanban lakó I. rendű alperest és annak házastársát, a III. rendű alperest, hogy az ingatlant hagyják el. Az árverési vételár felosztásánál kérte az I. rendű alperes tulajdoni illetőségén fennálló haszonélvezeti joga figyelembevételét, és az I. rendű alperessel szemben haszonélvezeti joga ellenértékének elszámolását.

Az I. és III. rendű alperesek az S. Megyei Bíróság előtt előterjesztett keresetükben, melyet az S. Megyei Bíróság a jelen perhez egyesített, szintén kérték az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését, és annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartás szerint tulajdonában álló ingatlan illetőségen felül, ingatlan-nyilvántartáson kívül I. rendű alperes megszerezte az ingatlan további 3/16-od részét, a III. rendű alperes pedig az ingatlan 3/8-ad részét. Kérték annak megállapítását is, hogy a felperes haszonélvezeti joga a módosított tulajdoni arányok szerinti ingatlan részen áll fenn. Az I. és III. rendű alperesek az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését oly módon kérték, hogy a bíróság a felperes

és a II. rendű alperes tulajdoni illetőségét adja tulajdonukba megváltási ár megfizetése ellenében, a felperes haszonélvezeti jogának ellenértékeként 300.000 forint megfizetését ajánlották fel.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartástól eltérően a k.-i 6780 hrsz. alatti ingatlanon a felperes tulajdoni aránya 8454/20000, az I. rendű alperes tulajdoni aránya 5773/20000, a II. rendű alperes tulajdoni aránya 4227/20000, a III. rendű alperes tulajdoni aránya pedig 1546/20000, a felperes özvegyi joga az I. rendű alperes 5773/20000 tulajdoni illetőségéből 4227/20000 tulajdoni illetőségre, és a II. rendű alperes 4227/20000 tulajdoni illetőségére terjed ki. A módosított tulajdoni arányok szerint fennálló közös tulajdont megszüntette, kötelezte az I. és III. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen, 60 napon belül fizessenek meg a felperesnek 6.720.267 forintot, a II. rendű alperesnek pedig 2.222.622 forintot. Megállapította, hogy a felperes és néhai házastársa által 1969-ben vásárolt telken a közös háztartásban élő felperes, néhai házastársa, valamint az I. rendű alperes közösen, az I. rendű alperes tulajdonszerzési szándékával építkeztek 1973-tól kezdődően, és az építkezés első időszakában (továbbiakban I. ütem, elsőfokú ítélet indokolása 4. oldal utolsó bekezdéstől 6. oldal 2. bekezdéséig) az építkezés költségének 73 %-át viselte a felperes és házastársa, 27 %-át pedig az I. rendű alperessel együtt a III. rendű alperes, aki ebben az időszakban a felperessel és néhai házastársával, valamint az I. rendű alperessel közös háztartásban ugyan nem élt, de jegyese volt az I. rendű alperesnek, és részben saját munkájával, részben pedig anyagvásárlással segítette az építkezést. Ennek az építkezésnek az elsőfokú bíróság álláspontja szerint tulajdonjogot keletkeztető hatása volt mind az I., mind a III. rendű alperes tekintetében, a tulajdonszerzésük jogcímeiként a Ptk. 578/G. § (1) és (2) bekezdését jelölte meg. Megállapította azt is, hogy ezt követően, 1975 körül - az I. rendű alperes és a szülők közös gazdálkodásának megszűnése után - tereprendezés és támfalépítési munka folyt (továbbiakban II. ütem, elsőfokú bíróság ítélete 6. oldal 2. bekezdés), mely nem tulajdonjogot keletkeztető beruházás volt. Ezt követően a 70-es évek végén történt további tulajdonjogot keletkeztető hatású építkezés (továbbiakban III. ütem, elsőfokú bíróság ítélete 6. oldal utolsó bekezdés), valamint 1982-ben zajlott még egy tulajdonjogot keletkeztető beruházás (továbbiakban IV. ütem elsőfokú bíróság ítélete 7. oldal 1. bekezdés), 1984. évet követően már csak felújítási munkák folytak (továbbiakban V. ütem elsőfokú bíróság ítélete 7. oldal 2. bekezdés 7. oldal 3. bekezdés), melyek már tulajdonjogot nem keletkeztetett. Az elsőfokú bíróság az építkezés minden egyes üteménél megállapította azt, hogy ahhoz milyen arányban járultak hozzá a felperes és elhalt házastársa, valamint az I. és III. rendű alperesek, és az egyes építkezési fázisokhoz történt hozzájárulás százalékos mértékét az ingatlan jelenlegi értékére vetítve határozta meg az új tulajdoni arányokat, az ingatlanszakértő által megállapított 16.000.000 forintos, jelenlegi forgalmi értékét alapul véve, és ugyanezt a számítási módot alkalmazta a tulajdonjogot nem keletkeztető, értéknövelő beruházások elszámolásánál is. Az 1973-ban zajló, a felperes és néhai házastársa, valamint az I. rendű alperes közös gazdálkodása során folytatott építkezésnél a tulajdonszerzés arányának meghatározásánál egyrészt azt tekintette irányadónak, hogy az építési munkák

bekerülési költségét a közös háztartásban élő családtagok közül ki viselte (ide értve azt is, hogy az ingyenes segédmunkát, melyik félre tekintettel végeztek), másrészt figyelembe vett 50.000 forint megtakarítást, melyet 3/4-1/4 arányban osztott el a felperes és néhai házastárs, valamint az I. rendű alperes között, és figyelembe vett 70.000 forint banki kölcsönt és 20.000 forint magánkölcsönt, és azt - a felek egyező előadása alapján - a felperes és néhai házastársa javára számolta el. A II., III. és IV. fázisban zajló építkezésről azt állapította meg, hogy azok anyagköltségét teljes egészében a felperes és házastársa, a segédmunkát pedig a felperes és a III. rendű alperes, valamint mindkettőjükre tekintettel ismerősök végezték, az V. fázisban zajló felújítási munkákat pedig a felperes házastársának 1984. tavaszán bekövetkezett halála után már teljes egészében az I. és III. rendű alperes finanszírozta, fizikai munkával pedig a II. rendű alperes segítette.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. és III. rendű alperesek jelentettek be fellebbezést, fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, és annak megállapítását kérték, hogy a I. rendű alperes hozzáépítés, együtszerzés és öröklés címén összesen a perbeli ingatlan 7/16-od tulajdoni illetőséget szerzte meg, az III. rendű alperes pedig ráépítés, hozzáépítés és együtszerzés címén 6/16-od arányban szerzett tulajdont, ezáltal pedig a felperes tulajdonjoga 2/16-od részre, a II. rendű alperes tulajdonjoga pedig 1/16-od részre csökkent. Annak megállapítását is kérték, hogy a felperes haszonélvezeti joga az I. rendű alperes tulajdoni illetőségéből 1/16-od részre, a II. rendű alperes tulajdoni illetőségéből 1/32-ed részre áll fenn. Fellebbezésükben fenntartották a tulajdonközösség megszüntetésére irányuló kereseti kérelmüket is, azonban a 2009. szeptember 15-én megtartott másodfokú tárgyaláson azt módosították, és az ingatlanon fennálló tulajdonközösség megszüntetését árverés útján kérték teljesítőképességük hiányára hivatkozással. A másodfokú eljárásban elrendelt szakértői bizonyítást követően, a 2010. szeptember 14-én megtartott tárgyaláson az I. és III. rendű alperesek az ide egyesített perben előterjesztett keresetüket módosították, a tulajdonjog megállapítását a fellebbezésben részletezettek szerint továbbra is kérték, a tulajdonközösség megszüntetését azonban nem, és az ez irányú felperesi kereset elutasítását kérték arra hivatkozással, hogy időközben olyan változások következtek be helyzetükben, amely miatt rendkívül méltánytalan lenne velük szemben a tulajdonközösség megszüntetése. Hivatkoztak arra, hogy lakhatásukat másutt biztosítani nem tudják, nem hitelképesek, ezzel szemben a felperes lakhatása biztosított, öregek otthonában lakik, tudomásuk szerint ott jól érzi magát, ezért álláspontjuk szerint a felperes részéről a tulajdonközösség megszüntetése iránti kereseti kérelem előterjesztése joggal való visszaélésnek minősül. Az I. és III. rendű alperesek nyilatkozatára figyelemmel a másodfokú tárgyaláson a felperes azt kérte, hogy a bíróság az alperesek teljesítőképessége hiányában a közös tulajdont árverés útján szüntesse meg, kijelentette, hogy az árverési értékesítés eredményessége esetére haszonélvezeti jogáról lemond, és az ingatlan tehermentes árverési értékesítését kéri azzal, hogy a haszonélvezeti joga ellenértékének elszámolására az I. rendű alperes terhére igényt tart, a II. rendű alperes terhére azonban nem.

Az I. és III. rendű alperesek a felperes nyilatkozatára figyelemmel azt kérték, hogy abban az esetben, ha a bíróság az ingatlan árverési értékesítését rendeli el, úgy őket jogosítsa fel bérlőként, egy évre az ingatlan használatára. Nem ellenezték a felperes javára haszonélvezeti joga ellenértékének elszámolását, annak azonban a felperes által megjelölt mértékét eltúlzottnak tartották.

A fellebbezés részben alapos.

A másodfokú bíróság ítélezése alapjául elfogadja az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását abban a részében, amely részben az I-V. ütemben történt építkezések tényét és tartalmát rögzíti, a tényállásnak e részét a fellebbezésükben az I. és III. rendű alperesek sem támadták. Mellőzi azonban e tényállási részekből annak megállapítását, hogy a felperes és néhai házastársa, illetve az I. és III. rendű alperesek az egyes építkezésekhez milyen (százalékos) arányban járultak hozzá, és hogy a segéd munkások a munkát kire tekintettel végezték. Elfogadja ítélezése alapjául azt a tény megállapítást is, hogy a felperes és néhai házastársa, valamint a I. rendű alperes - a III. rendű alperessel 1974. szeptember 14-én történt házasságkötéséig - együtt gazdálkodtak, az I. rendű alperes keresetét a felperesnek átadta. E tény az I. rendű alperes maga is mindvégig hangsúlyozta, azt a II. rendű alperes megerősítette, és lényegében a felperes sem cáfolta, csupán arra hivatkozott, hogy ennek megfelelő összeget az I. rendű alperes magára is költötte, ennek a ténynek azonban még bizonyítottsága esetén sem volna jelentősége, a közös háztartásba befolyt összegből a közös gazdálkodást folytatók részéről történt fogyasztás, a közös háztartás keretében eszközölt közös kiadás, mint ahogy a Polgári Törvénykönyv magyarázata a Ptk. 578/G. §-hoz fűzött indokolásában is kifejti, a szerzésben való közreműködés arányát nem befolyásolja.

Kiegészíti a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását az alábbiakkal:

A perbeli ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 16.000.000 forint, az ingatlan beköltözhető, tehermentes árverése esetén az elérhető legkisebb árverési vételár ugyancsak 16.000.000 forint. Egy éves határozott időtartamú bérleti jogviszonnyal terheltén történő értékesítés esetén a legkisebb árverési vételár 10.000.000 forint, haszonélvezeti joggal, vagy a bentlakó tulajdonostársakat határozatlan időre feljogosító használattal terheltén történő értékesítés esetén, lakottan az árverési vételár 8.000.000 forint lenne.

1973-ban, az építkezés megkezdésekor a telek forgalmi értéke 12.000 forint volt, az I. ütemben zajló építkezés befejezésekor az ingatlan teljes, telekértékét is magában foglaló forgalmi értéke 230.000 forint, ebből a beépített telek forgalmi értéke 12.000 forint. A II. ütemben zajló munkálatok az ingatlan jelenlegi forgalmi értékében 8,76 %-os mértékű fogalmi értékelelkedést eredményeznek. A III. ütemben zajló munkák megkezdését megelőzően az ingatlan forgalmi értéke 330.000 forint volt, a III. ütemben elvégzett munkák 170.000 forinttal emelték meg az ingatlan forgalmi értékét. A IV. ütemben zajló munkák megkezdését megelőzően az ingatlan forgalmi

értéke 1.000.000 forint volt, az ekkor elvégzett munkák az ingatlan forgalmi értékét 135.000 forinttal emelték meg. Az V. ütemben zajló felújítási munkák értéknövelő hatása az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének 6,55 %-ában határozható meg.

Az így kiegészített tényállásra, valamint a peres felek másodfokú tárgyaláson módosított nyilatkozataikra is figyelemmel az elsőfokú bíróság döntésével a másodfokú bíróság sem a tulajdonjog megállapítása, sem a tulajdonközösség megszüntetése körében nem ért egyet, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - fellebbezett részében - részben megváltoztatta, és a tulajdon megállapítása és tulajdonközösség megszüntetése kérdésében - az alábbi indokokat figyelemmel - a rendelkező részben írtak szerint határozott.

Elsődlegesen arra utal a másodfokú bíróság, hogy a perbeli jogvita elbírálása körében először az I. és III. rendű alperesek tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelmét kellett elbírálni, és e körben kellett figyelembe venni azokat az építkezéseket, amelyeknek tulajdonjogot keletkeztető hatása volt (I., III., IV. ütem) ezt követően kellett döntenie a megváltozott tulajdoni arányok szerinti tulajdonközösség megszüntetéséről, és a tulajdonjog megszüntetése, az árverési vételár felosztása körében kellett elbírálni azokat az igényeket, amelyek a tulajdonjogot nem keletkeztető (II., V. ütem) építkezésekből, felújításokból erednek.

Az I. fázisban történt építkezés kérdéskörében az elsőfokú bíróság is helyesen indult ki a Ptk. 578/G. §-ának rendelkezéseiből, azonban téves elszámolást alkalmazott. Az egy háztartásban élés, és közös gazdálkodás azt jelenti, hogy a felek a jövedelmeiket, bevételeiket közösen kezelik, azt közösen használják fel, és ha a közös bevételből vagyontárgyat szereznek, annak tulajdonjogát olyan arányban szerzik, amilyen arányban a közös bevételhez hozzájárultak. Minden olyan jövedelem, bevétel, amely ebben az időben bármelyik együtt élő felet megilleti a közös gazdálkodásra figyelemmel a közös kasszába befolytnak tekintendő, és annak a félnek a szerzési arányát javíthatja, aki ebben a juttatásban, jövedelemben részesül. Ahhoz, hogy a szerzésben való közreműködés aránya megállapítható legyen, meg kell állapítani azt, hogy az együttélés alatt, az együtt élő felek közül melyik milyen jövedelemmel rendelkezett, az így kimutatott jövedelmeket kell egymáshoz viszonyítani, és ezek arányát kell kiszámítani. (BH.2003.277.) Ez azonban a perbeli esetben lehetetlen volt, az I. és III. rendű alperesek sem adtak elő erre vonatkozóan tényállást, és nem végeztek semmiféle számítást sem. Miután pedig a felek jövedelmi viszonyai pontosan nem tisztázhatók, azok egymáshoz viszonyított aránya sem számítható ki, ezért a felek közti jogvita elbírálására a Ptk. 578/G. §-ának az a rendelkezése irányadó, mely szerint ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni. Ezért a másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felperes, néhai házastársa, valamint az I. rendű alperes együttélésük idején a szerzésben 1/3-1/3-1/3 arányban működtek közre. Ha a felperes és néhai házastársa tulajdonában állott telken létesített felépítmény kizárólag a felperes és házastársa, valamint az I. rendű alperes közös gazdálkodása eredményeként, a közös jövedelmükből valósult volna meg, abban az esetben a felépítmény tulajdonjogát 1/3-1/3-1/3 arányban szerezték volna meg. A

felek közti elszámolásnál azonban ettől el kellett térni, figyelemmel arra a valamennyi fél által egyezően előadott tényre, hogy a felépítmény megvalósításához a felperes és néhai házastársa 70.000 forint banki és 20.000 forint magánkölsönt vettek fel, melyet a felek egyezően a felperes és házastársa külön hozzájárulásaként kértek elszámolni. Ezért az elszámolás kiindulópontja az, hogy a felépítmény szakértő által megállapított 257.114 forint összegű bekerülési költségéből 90.000 forintot a felperes és házastársa viseltek, a fennmaradó 167.114 forint tekintetében pedig a Ptk. 578/G. § szerinti együtt élő felek 1/3-1/3-1/3 arányú hozzájárulását kellett figyelembe venni. A tulajdoni arányok kiszámításánál nem az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét kellett alapul venni, hanem a tulajdoni arányokat az építés előtti és építés utáni forgalmi érték egymáshoz viszonyított aránya alapján kellett megállapítani. (BH. 2000.301.) Azért is rendelte el a másodfokú eljárásban a másodfokú bíróság az igazságügyi szakértői vélemény kiegészítését, mert az elsőfokú eljárás során készült szakértői véleményből a tulajdoni arányok számításához szükséges adatok nem voltak megállapíthatók.

A fenti elvek alapján az I. ütemben történt építkezés eredményeképpen a tulajdoni arányok a következőképpen alakulnak:

Felépítmény bekerülési költsége
257.114,- Ft

Felperes és házastársa viselt rész	özösen viselt rész
90.000,- Ft külön hozzájárulás	167.114,- Ft
2/3	1/3
felperes és házastársa	I. rendű alperes
111.408,- Ft	55.709,- Ft
+90.000,- Ft	
201.408,- Ft	
78 %	22 %

A felépítmény létrehozásához tehát a felperes és házastársa 78 %-ban, az I. rendű alperes 22 %-ban járult hozzá.

A ráépítés eredményeként a perbeli ingatlan teljes forgalmi értéke 230.000 forint.

Ebből: telek: 12.000,- Ft	felépítmény: 218.000,- Ft
78 %	22 %
felperes és házastársa	I. rendű alperes
170.040,- Ft	47.960,- Ft

felperes és: 12.000,- Ft (telek) I. rendű alperes: 47.960,- Ft (felépítm. ért.em.) -
22 %
házastársa 170.040,- Ft (felépítmény
értékemelkedése)

Összesen 182.040,- Ft - 78 %

A teljes ingatlan forgalmi értéke (100 %) 230.000,- Ft

Ebből: 182.040 Ft = 79,15 % (7915/10000) 47.960 Ft = 20,85 %
(2085/10000)

(felperest és házastársát megillető rész (I. rendű alperest megillető rész)

A fentiekből az következik, hogy az I. rendű alperes az I. ütemben történt építkezés eredményeképpen a perbeli ingatlan 2085/10000 részét szerezte meg.

Az építkezés későbbi ütemeiben a felek közti viszony megváltozott, 1974. őszétől , az I. rendű alperes házasságkötésétől kezdődően a közös gazdálkodás a felperes és házastársa, valamint az I. rendű alperes között megszűnt, ezt követően a Ptk. 578/G. §-a nem alkalmazható. A további jogviták eldöntésének kiindulópontja már az, hogy az I. ütemben történt I. rendű alperes tulajdonszerzés eredményeként a továbbiakban a felperes és házastársa, valamint az I. rendű alperes a közös tulajdonukban álló ingatlanon folytattak közös építkezést a tulajdoni igények elbírálására ezért a Ptk. 137. §-a és a Legfelsőbb Bíróság 7. számú PK. állásfoglalás 4. pontja irányadó, mely szerint a közös tulajdoni hányad módosulását eredményezheti, ha az egyik tulajdonostárs ráépít a közös tulajdonban lévő földre, illetve a közös tulajdonban lévő épületet bővíti, átépíti, ahhoz hozzáépít. Az építkező tulajdonostárs tulajdoni részét meghaladó tulajdoni hányadok számára idegen tulajdonnak tekinthetők, más tulajdonában vannak, ezért az építkező tulajdonostárs a Ptk. 137. §-ának (3) bekezdése alapján a tulajdonostársai tulajdoni hányadára eső rész tekintetében tulajdont szerezhet, az egész ingatlanból a ráépített részre eső érték arányában. Erre két esetben kerülhet sor, egyik az, ha a több tulajdonostárs közül csak az egyik építkezik, vagy pedig közösen építkeznek ugyan, de egy vagy több tulajdonostárs beruházása, az építkezés költségéből általa viselt részarány meghaladja a tulajdoni arányát. A perbeli esetben ez azt jelenti, hogy az I. rendű alperes a III. és IV. fázisban zajló - egyébként jellegüknél fogva tulajdonjogot keletkeztető -építkezések eredményeként a tulajdonostársai terhére többlet tulajdonhányadra akkor tarthatna igényt, ha azt bizonyítaná, hogy e beruházások finanszírozásához 2085/10000 tulajdoni hányadát, azaz mintegy 20 %-ot meghaladó mértékben járult hozzá. E tény bizonyítása azonban sikertelen volt. Bár az elsőfokú bíróság a III-IV. fázisban zajló építkezés bekerülési költségét részletesen kidolgoztatta a szakértővel, ahhoz azonban nem volt tényadata, hogy az építkezés költségeit a felek között pontosan elossza, az egyes munkafázisok felek által viselt részét pontosan, tényszerűen meghatározza. Ahhoz sem volt adata az elsőfokú bíróságnak, hogy azt megállapítsa, hogy milyen százalékos mértékben járultak hozzá a felek az építkezéshez. E körben értékelhető tényállást az I. és III. rendű alperesek nem adtak elő, és a fellebbezésükben is e két ütemmel kapcsolatban csupán arra hivatkoztak, hogy a bontott téglát az építkezésekhez a III. rendű alperes szerezte be, azt azonban, hogy ez a szakértő által megállapított

bekerülési költségből mennyi részt tett ki, számszerűsítve meg sem jelölték. A fentiekből pedig az következik, hogy a III. és IV. fázisban megvalósuló építkezéssel mindegyik tulajdonostárs saját tulajdoni hányadát gyarapította, tette értékesebbé, e beruházás a tulajdoni illetőségek értéknövekedésében realizálódott.

A III. rendű alperes javára az elsőfokú bíróság megállapította ítéletében 1546/20000 tulajdoni hányad megszerzését, mely döntést a másodfokú bíróság nem bírálhatta felül, figyelemmel arra, hogy az ítéletnek e rendelkezése fellebbezés hiányában a Pp.228. §(3) bekezdése értelmében jogerőre emelkedett. Ezért a III. rendű alperes 1546/20000 tulajdoni illetőségével csökkenteni kell a felperes és elhalt házastársa fenti elszámolás szerint megállapított 7915/10000, azaz 15830/20000 tulajdoni hányadát, ennek eredménye pedig az, hogy a felperes és elhalt házastársa tulajdoni hányada 14284/20000-re módosul. A másodfokú bíróság azonban a III. rendű alperes javára nagyobb arányú tulajdonszerzés megállapítására nem látott lehetőséget. A Ptk. 578/G. §-a szerinti közösségbe nem tartozó III. rendű alperes 1973-as építkezéshez élők munkával és anyagvásárlással történt hozzájárulása sem a Ptk., sem a Csjt. alapján nem teremt jogcímet a tulajdonszerzésre, e hozzájárulás a I. rendű alperes szerzésben való hozzájárulás arányát növelhette csak meg. A III-IV. ütemben zajló építkezésnél az I. rendű alperes I. ütemben megszerzett különvagyonába történt a házastársi közös vagyonból beruházás, mely beruházás nem haladta meg - a fenti indokok szerint - az I. rendű alperes tulajdoni hányadának megfelelő mértéket, ezért tulajdonjogot sem az I., sem a III. rendű alperes javára nem keletkeztethetett. A közös vagyonból a külön vagyonba utalt beruházások elszámolására az I. és a III. rendű alperes között e perben nincs lehetőség. Miután azonban az 1973-as építkezésnél nyújtott III. rendű alperesi szolgáltatásokat az elsőfokú bíróság a III. rendű alperes javára tulajdonjogot keletkeztető beruházásként számolta el, és javára tulajdonjogot állapított meg, a III. és IV. ütem tekintetében a III. rendű alperesnek is azt kellett volna bizonyítania, hogy az I. ütemben megszerzett tulajdoni hányadánál nagyobb mértékben járult hozzá a beruházás költségeihez, e bizonyítás azonban - az I. rendű alperes III. és IV. ütemre alapított igénye körében kifejtettekkel azonos indokok miatt - sikertelen volt. Az pontosan nem állapítható meg az elsőfokú bíróság ítéletéből, hogy az építkezés mely fázisához milyen mértékű tulajdonszerzést kapcsolt a III. rendű alperes tekintetében, az azonban megállapítható, hogy III. rendű alperes tulajdonjogának keletkezését a felperes házastársának halála előtti időre tette, ezért a másodfokú bíróságnak a felperesi házastárs halálakor már a módosított tulajdoni hányadokból kellett kiindulnia.

A felperesi házastárs halálának időpontjában a tulajdoni hányadok a következőképpen alakultak: a felperes és házastársa egyenként 7142/20000 I. rendű alperes 4170/20000, a III. rendű alperes pedig 1546/20000 arányban volt tulajdonos.

A felperes házastársának halálakor a tulajdonában álló 7142/20000 tulajdoni illetőség 1/2 részét az I. rendű alperes, 1/2 részét a II. rendű alperes szerezte meg,

azaz az I. rendű és a II. rendű alperes egyenként 3571/20000 tulajdoni illetőleget örökölt, és e tulajdoni illetőségeken illeti meg a felperest özvegyi jog.

A fentiek okán a másodfokú bíróság az ítélet rendelkező részében azt állapította meg, hogy az I. rendű alperes közös szerzés címén 4170/20000 tulajdoni illetőséget szerzett meg, a III. rendű alperes pedig az elsőfokú bíróság ítélete folytán 1546/20000 tulajdoni illetőséget. Az I. és III. rendű alperesek, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzők a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján igényt tarthatnak arra, hogy tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzések bejegyzésével egyidejűleg elrendelte a felperes és a II. rendű alperes, valamint az I. rendű alperes örökléssel megszerzett tulajdoni hányadának módosítását is a másodfokú bíróság, és felhívta a földhivatalt a tulajdonjog változások ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére is. A felperes özvegyi haszonélvezeti joga nyilvánvalóan az így módosított tulajdoni hányadokra áll fenn, ezért e vonatkozásban további bejegyzésre sem volt szükség.

Az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése kérdésében a másodfokú bíróság a felek másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozataira, valamint arra a tényre figyelemmel, hogy az I. és a III. rendű alperesek a felperes és a II. rendű alperes tulajdoni illetőségét teljesítő képességük hiányában magukhoz váltani nem tudják, és az ingatlan természetben nem megosztható, az ingatlan árverési értékesítéséről rendelkezett. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló felperesi kereseti kérelem elutasítására a másodfokú bíróság nem látott lehetőséget. A közös tulajdon megszüntetése körében a Legfelsőbb Bíróság az 1/2008.(V.19.) PK. véleményében adott iránymutatást, melynek a kereset elutasítás lehetőségére vonatkozó rendelkezését (VII. pont) a másodfokú bíróság nem találta alkalmazhatónak. Joggal való visszaélés a másodfokú bíróság álláspontja szerint nem áll fenn, a felperes az ingatlannak részben tulajdonosa, részben haszonélvezője, a megváltozott tulajdoni hányadokra figyelemmel is a meg nem osztható ingatlan nagyobb részének használatára maga lenne jogosult, felléphetne az I. és III. rendű alperesekkel szemben birtokba adás iránt, mely jóval hátrányosabban érintené az I. és III. rendű alpereseket, mint a tulajdonközösség megszüntetése, melynek eredményeként, árverés útján megfelelő pénzösszeghez juthatnak ahhoz, hogy a lakáshelyzetüket másik lakás vásárlásával megoldhassák. Ilyen körülmények között a tulajdonnal és haszonélvezeti joggal is rendelkező, és mégis öregek otthonában, idegen helyen lakó felperes tulajdonközösség megszüntetése iránti kereseti kérelmét joggal való visszaélésnek tekinteni semmiképpen nem lehet, és az nem sérti az alperesek méltányos érdekeit sem.

Elrendelte ezért a másodfokú bíróság a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését és az ingatlan árverési értékesítését, az igazságügyi szakértő által megállapított vételáron.

A másodfokú bíróság az ingatlan tehermentes, beköltözhető állapotú árveréséről rendelkezett, figyelemmel arra, hogy a felperes, mint haszonélvező az árverési vétel eredményessége esetére, és e felfüggesztő feltételtől függően a (Ptk. 228. § (1)

bekezdés) a haszonélvezeti jogáról lemondott, és hozzájárult ahhoz, hogy az árverési vevő az árverési vételt követően a haszonélvezeti jog törlését minden további megkérdezése nélkül kérje az ingatlan-nyilvántartásból, és a másodfokú bíróság erre az árverési vevőt ítéletével feljogosította. Nem találta teljesíthetőnek a másodfokú bíróság az I. és III. rendű alperesek azon kérelmét, hogy őket az ingatlan használatra egy éves időtartamra bérliként jogosítsa fel, mert az ingatlanforgalmi szakértő véleménye szerint ez a tény az árverési vételárát oly mértékig csökkentené, amely valamennyi érintett fél érdekét sértené, de leginkább az I. és III. rendű alperesek érdekét, akik mint bent lakók, a bent lakás terhének viselésével gyakorlatilag az árverési vételárból alig részesülnének. Az I. és III. rendű alpereseket ezért a másodfokú bíróság kötelezte arra, hogy az árveréstől számított 30 napon belül - de legkésőbb az árverési vételár átvételével egyidejűleg - az ingatlant ürítse ki, és árverési vevő részére adja át. A vételárból az I-III. rendű alpereseknek lehetőségük van lakhatásukról gondoskodni, az árverési értékesítésből befolyó összeg alkalmas arra, hogy lakáshelyzetüket megoldja, és a jelenlegi közismert ingatlanpiaci túlkínálatra figyelemmel az árveréstől számított 30 nap kellő idő arra, hogy megfelelő ingatlant találjanak, méltányos érdekeiket a kiköltözésre kötelezés nem sérti. (1/2008.(V.19.) számú PK vélemény II. pontja)

Rendelkeznie kellett a másodfokú bíróságnak az ítélet végrehajthatósága érdekében a Vht. 162. § (2) bekezdésére figyelemmel a végrehajtási költségek viseléséről és a befolyt árverési vételár felosztásáról is, azonban e körben nemcsak a megállapított, módosított tulajdoni hányadokat, hanem a tulajdonjogot nem keletkeztető beruházásokból eredő megtérítési igényeket is figyelembe kellett venni. Az árverési vételárból elsődlegesen az I. és III. rendű alpereseket illeti meg az a forgalmi értéknövekedés, amely az V. ütemben zajló, 1984-től kezdődő, a 90-es évek elejéig tartó felújítások eredményeképpen állt elő, mert az I. és III. rendű alperesek a perben bizonyították azt a tényt, hogy e felújítási munkálatokat ők végezték. Ez összességében a jelenlegi forgalmi érték 6,55 %-a, és miután I. és III. rendű alperesek házasársi közös vagyonuk terhére eszközölték e beruházást, az ebből eredő értéknövekedést a másodfokú bíróság egyetemleges jogosultsággal az I-III. rendű alpereseknek rendelte kifizetni függetlenül a tulajdoni arányoktól.

A 6,55 % levonása után fennmaradó árverési vételár a felek között a megállapított tulajdoni hányadok arányában kell felosztani azzal, hogy az I. rendű alperest megillető árverési vételár 20 %-a haszonélvezeti jog megváltása címén a felperesnek jár, így azt neki kell kifizetni. A másodfokú bíróság a felperes haszonélvezeti joga értékének meghatározásánál figyelemmel volt arra a tényre is, hogy a felperes a haszonélvezeti jogával már jó ideje nem tudott élni, az alperesek nem is szándékoztak ezt részére biztosítani, ezért figyelemmel korára, és a felek körülményeire is a másodfokú bíróság - a szakértő javaslatát is tekintetbe véve - az I. rendű alperesi tulajdoni hányad forgalmi értékének 20 %-ban találta indokoltnak a felperes haszonélvezeti joga ellenértékének megállapítását. (Legfelsőbb Bíróság 1/2008.(V.19.) PK. véleménye 6. pontja)

Az építkezés II. ütemének értékelő hatását a tulajdonközösség megszüntetésénél a másodfokú bíróság külön nem tartotta elszámolhatónak, mert ebben az időpontban a felek között már közös tulajdon állt fenn, ezért bármelyik fél a II. ütemű építkezésből eredően megtérítésre akkor tarthatna igényt, ha bizonyítaná azt, hogy a beruházás bekerülési költségéből a tulajdoni hányadánál nagyobb mértéket viselt, ennek bizonyítására azonban nem került sor.

Az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatása miatt sem tartotta indokoltnak a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseinek megváltoztatását, és a fellebbezés részbeni eredményességére tekintettel úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél viseli saját költségét (Pp. 81. §, 1/2008.(V.19.)PK. vélemény VIII/g. pontja). A feljegyzett illetéke a Kmr. 14. %-a alapján az állam viseli.

P é c s, 2010. szeptember 22.

. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Bálint s.k. bíró