

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Gáspár Zoltán ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Szöllősi József ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen ingatlan kiürítése iránt a Nógrád Megyei Bíróságon 15.P.20.359/2007. számon folytatott perében - amely perbe a felperes pernyertessége érdekében a dr. Váczi Miklós ügyvéd által képviselt I. rendű valamint a dr. Gáspár Zoltán ügyvéd által képviselt II. rendű beavatkozók, míg az I. rendű alperes pernyertessége érdekében a dr. Szöllősi József ügyvéd által képviselt beavatkozott - a Fővárosi Ítéltábla 1.Pf.20.739/2008/4. számú részítélete ellen az I. rendű alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek és a II. rendű felperesi beavatkozónak, mint együttes jogosultaknak 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati költséget.

Indokolás:

A felperes az I. rendű alperes fia. A felperest támogató beavatkozók közül az I. rendű a felperes különélő házastársa, a II. rendű beavatkozó a felperes édesanyja (az I. rendű alperes elvált házastársa), míg az alperes oldalán az alperes leánya (a felperes testvére) lépett beavatkozóként a perbe. A II. rendű alperes a perbeli ingatlan egyik lakásában szívésségi lakáshasználó.

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint az I. rendű alperes 1990. szeptember 11-én megvásárolta - az akkor 16 éves - felperes számára a perbeli ingatlant, amelyen romos épületek álltak. 1992. és 1994. között

történt meg az istálló, a gazdasági épület és a pince felújítása, a vízvezeték kiépítése, az ásott kút használhatóvá tétele, a tereprendezés, betonjárda és kerítés létesítése.

A felperes 1995. májusában kötött házasságot az I. rendű felperesi beavatkozóval. A fiatalok a gazdasági épületben lakrészt tettek lakhatóvá a maguk számára, 1997-98-ban pedig új, 132 m² alapterületű lóistállót építtettek.

Az I. rendű alperesnek és a II. rendű felperesi beavatkozónak a házassági életközössége 1997-ben szűnt meg véglegesen, az I. rendű alperes 1998-ban a saját költségén lakást alakított ki a perbeli ingatlan gazdasági épületében, és azóta abban lakik.

Az I. rendű alperes 2000. júniusában házassági bontóperért indított a II. rendű felperesi beavatkozó ellen. A bontóper 2001. április 3-i tárgyalásán (a 8.P.20.768/2000/6. számú jegyzőkönyv szerint) a jelen per I. rendű alperese (a házassági bontóper felperese) akként nyilatkozott, hogy „az egyéb vagyonok helyzetét” nem kívánják „változtatni”. Ugyanekkor a II. rendű felperesi beavatkozó (abban a perben alperes) előadta: a „feleknek a közös tulajdonát képezi a lakás, a garázs, valamint szántó és termőföldek, gépek állatállomány. Az egyezségi ajánlatunk az a felperes felé, hogy amennyiben lemond a lakás fele részéről olyan módon, hogy az teljes egészében az alperest illesse, akkor a továbbiakban nekünk sincs vele szemben követelésünk és akkor a bíróság előtt egyezséget tudunk kötni”. A különélő házasfelek 2001. április 19. napján – mindkettőjük ügyvédje által ellenjegyzett – megállapodást kötöttek arról, hogy az I. rendű alperes külön okirattal leányának, az alperesi beavatkozónak ajándékozza az r-i ingatlan tulajdonát képező 1/2 illetőségét, amelyre a II. rendű felperesi beavatkozó javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak; emellett a leányának ajándékozza a közös vagyomból neki járó ingóságokat azzal, hogy azok használatára a II. rendű felperesi beavatkozó továbbra is jogosult marad. A szerződő felek kijelentették, hogy a megállapodásukkal „a házastársi vagyunközösséget és tulajdonközösséget megszűntnek tekintik, házastársi vagyunközösség jogcímén egymással szemben semminemű további követelésük nincsen”. A bontóper 2001. május 15-i tárgyalásán a különélő házasfelek az okirattal megegyező tartalmú egyezséget kötöttek, amelyet a bíróság jóváhagyott.

Az I. rendű alperes 2000 februárjában a felperes ellen benyújtott keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan a Ptk.120.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonát képezi, a későbbiekben ajándék visszakövetelése iránti igényt is előterjesztett. A Balassagyarmati Városi Bíróság 2001. május 24. napján meghozott

ítéletével - amelyet a Nógrád Megyei Bíróság 2002. február 5. napján helybenhagyott - elutasította a keresetet.

A felperes 2003 júliusában ingatlan kiürítése iránt indította a jelen pert az alperesek ellen.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Pontosított viszontkeresetével annak megállapítását kérte, hogy ráépítés címén megszerezte az ingatlan 14/15 illetőségét és az ekként kialakult közös tulajdon megszüntetését igényelte azzal, hogy magához váltja a felperes illetőségét.

A felperes keresetétől elállt - így evonatkozásban az elsőfokú bíróság megszüntette a pert -; közös tulajdon keletkezése esetén annak megszüntetését maga is kérte, azonban természetben történő megosztás útján.

A felperest támogató II. rendű beavatkozó (aki az I. rendű alperes elvált házastársa) 2007. szeptember 29-én a perbeli ingatlannal kapcsolatos házassági vagyoni jogi igényét - amelyet az I. rendű alperes által igényelt hányad felében jelölt meg - a felperesre engedményezte.

Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy kizárólag követelés engedményezhető, tulajdoni igény nem; viszont a II. rendű alperesi beavatkozó a korábbi perekben tett nyilatkozataiban, elsősorban a bontóperben a 2001. április 19. napján megkötött megállapodásban valamint az ennek alapján létrejött bírói egyezségben lemondott a jelen perben engedményezni kívánt tulajdoni igényéről is, ezért a ráépítéssel kapcsolatban a II. rendű felperesi beavatkozó igényét is érvényesítheti.

Az elsőfokú bíróság részítéletet hozott, amelyben megállapította, hogy a perbeli ingatlan 13/100 része ráépítés címén az I. rendű alperes tulajdona, ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. Indokolása szerint az I. rendű alperes és a II. rendű felperesi beavatkozó házassági életközössége 1997-ben szűnt meg, az ezt megelőzően végzett beruházásaikat együttélésük alatt közösen eszközölték, az 1997. évet követően az I. rendű alperes javára kizárólag az általa használt lakrész felújítása számolható el. A házastársi közös beruházások vonatkozásában a II. rendű felperesi beavatkozó igényét az engedményezés folytán a felperes javára számolta el.

A részítélet ellen az I. rendű alperes fellebbezett, amelyben annak megállapítását kérte, hogy (előbbieken említett, az

engedményezéssel és a joglemondással kapcsolatos jogi álláspontja folytán) ráépítés címén az ingatlan 26/100 részének tulajdonjogát szerezte meg.

A másodfokú bíróság a részítélet fellebbezett rendelkezését helybenhagyta. Döntését - az elsőfokú bíróságtól eltérően - azzal indokolta, hogy a jogvita eldöntése szempontjából nem a II. rendű felperesi beavatkozó engedményező nyilatkozatának, hanem annak van jelentősége, hogy a felperes nem érvényesített tulajdoni igényt az I. rendű alperessel szemben, ugyanakkor a viszontkeresettel kapcsolatos ellenkérelme folytán vizsgálni kellett, hogy az I. rendű alperes „egyedül” jogosult-e a házassági együttélés alatt megvalósított beruházásokból eredő igények teljes körű érvényesítésére. A Csjt.27.§ (1) bekezdésének megfelelően ugyanis a házasfelek a ráépítés szempontjából „külön jogszerzők”, tehát az I. rendű alperes a tulajdonos felperessel szemben a közös ráépítés kapcsán kizárólag „az általa megszerzett tulajdonjogot érvényesítheti”. Erre tekintettel az I. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a házastársa által megszerzett tulajdonjog érvényesítésére is jogosult, azonban erre a 2001. április 19-i szerződés nem ad alapot, mert - tartalma szerint - nem volt tárgya a ráépítéssel szerzett tulajdonjog rendezése, megállapodás hiányában viszont az I. rendű alperes nem rendelkezik keresetösségi joggal a volt házastársa igényének az érvényesítésére. Kihangsúlyozta a másodfokú bíróság: az említett szerződés a volt házasfelek egymás közti vagyoni igényeinek érvényesítését zárta ki, azonban a harmadik személyekkel szemben fennálló igényeik érvényesítését nem, ugyanakkor egyik házasfelet sem jogosította fel a másik igényének az érvényesítésére.

A jogerős részítélet ellen - mindkét fokon eljáró bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és a 26/100 tulajdoni hányad megszerzésére irányuló viszontkeresetének helyt adó határozat meghozatala, költségeinek megtérítése végett - az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Változatlan álláspontja szerint a II. rendű felperesi beavatkozóknak a 2001. áprilisában és májusában tett szóbeli és írásbeli nyilatkozatait akként kell értelmezni, hogy lemondott a jelen perben érvényesíthető igényeiről is, ugyanis e nyilatkozatokat akkor tette, amikor a korábbi tulajdoni per - amelyben egyébként a 2001. január 10-i tárgyaláson tanúként meghallgatták - már folyamatban volt. Mivel a II. rendű felperesi beavatkozó a peresített tulajdoni igény ismeretében írta alá a 2001. április 19-i megállapodást és kötötte meg a bírói egyezséget, az elszámolást teljes körűnek kell tekinteni és utóbb egyik fél sem érvényesíthet vagyoni igényt azon az alapon, hogy azt a szerződésben külön nem nevesítették (BDT.2006. 1469. számú eseti döntés). Mindezek mellett megismételte álláspontját egyrészt arról, hogy a tulajdoni igény nem engedményezhető, másrészt arról, hogy az

építési és korszerűsítési munkák zömét az életközösség megszűnését követően végezte el.

A felperes és a II. rendű felperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítélet hatályban tartására és felülvizsgálati költségük megtérítésére irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az előzőekben már említettek szerint a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a II. rendű felperesi beavatkozóhoz a felperes javára tett engedményező nyilatkozatát, hiszen a felperes nem érvényesített az engedményezésben említett igényt az I. rendű alperessel szemben, így a javára tett engedményezésnek a perben nincsen jelentősége. Mivel ennek folytán az engedményező nyilatkozatnak nincsen kihatása a per eldöntésére, a Legfelsőbb Bíróságnak az adott esetben szükségtelen állást foglalnia abban a jogkérdésben, hogy a II. rendű felperesi beavatkozó a felperesre engedményezhette-e tulajdoni igényeit.

A másodfokú bíróság az I. rendű alperes által érvényesíteni kívánt igények terjedelmével kapcsolatban kifejtette azt az álláspontját, hogy a házastársi együttélés alatt közösen végzett ráépítés esetén a volt házaspár egyike kizárólag a „saját” igényét érvényesítheti az ingatlan tulajdonosával szemben, a másik házaspár tulajdoni igényének érvényesítésére a házaspár megállapodása alapján lenne jogosult. Ez az álláspont megfelel a polgári jog szabályainak is. A Ptk.137-138.§-ának alkalmazásában ráépítésnek minősül, ha valaki a más tulajdonában álló (vagy esetleg közös tulajdonú) ingatlanra, erre való jogosultság nélkül, a saját anyagával épületet emel. Ha többen közösen építenek az idegen földterületre és a ráépítők nem házastársak, egymás közötti viszonyukban az építkezéshez hozzájárulásuk arányában szereznek tulajdonjogot, ha viszont a ráépítők házastársak, akkor egymás közti viszonyukra a jogerős ítéletben idézett Csjt.27.§ (1) bekezdése irányadó. A házaspár együttes ráépítése esetén a tulajdonszerzés egymás közti aránya egyenlő, azonban a házastársak megállapodással rendezhetik vagyoni viszonyaikat. Ahhoz, hogy az egyik házastárs a másik házastárs helyett vagyoni igényt érvényesíthessen a harmadik személlyel szemben, a házastársak közötti erre vonatkozó megállapodás, vagy az egyik házastársnak a másik javára szóló kifejezett feljogosító nyilatkozata szükséges.

A II. rendű felperesi beavatkozó 2001 tavaszán szóban és írásban tett nyilatkozatainak vizsgálata alapján a másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a lemondó nyilatkozatok a volt házaspár „belső” viszonyára, egymással

szemben támasztható igényeikre vonatkoztak, azonban nem értelmezhetők kiterjesztő módon akként, hogy a II. rendű felperesi beavatkozó a jelen - évekkel később, 2003-ban indult - perben érvényesített ráépítés iránti igényről is lemondott volna, mégpedig I. rendű alperes javára, s ezáltal az igény egészének érvényesítésére az I. rendű alperes lenne jogosult. Erre vonatkozóan a nyilatkozatok még utalást sem tartalmaznak.

A felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy az I. rendű alperes a 2000. februárjában az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatban indított pert, ennek megfelelően a II. rendű felperesi beavatkozót a perbeli ingatlan megszerzésére, a család pénzkezelésére hallgatták meg tanúként a 2001. január 10-i tárgyaláson. A korábbi perben a ráépítés nem került szóba, így az sem, hogy akár a II. rendű felperesi beavatkozónak, akár az I. rendű alperesnek a ráépítéssel kapcsolatos igénye lenne. Ilyen körülmények között (elsősorban a korábbi és a jelen per tárgyának eltérése miatt) a korábbi per adatai nem igazolják az I. rendű alperes állítását arról, hogy a volt házaspár a 2001. április 19-i megállapodással a ráépítés kérdéseit is rendezni kívánták volna.

Amikor az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében azt állította, hogy a munkálatok jelentős részét az életközösség megszűnés után végezte, arra a korábbi előadására utalt, hogy a II. rendű felperesi beavatkozóval a házassági életközössége a részítéletekben megállapított időpontnál (az 1997. évnél) évekkel korábban szűnt meg. Evonatközásban azonban az elsőfokú bíróság igen széleskörű bizonyítást folytatott le és a rendelkezésére álló bizonyítási anyag alapján - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörében, a mérlegelés szabályainak megsértése nélkül - állapította meg a házassági életközösség megszűnésének pontos időpontját, s ehhez képest helytállóan határozta meg az együttélés alatt végzett munkák körét is.

Mindezek szerint a jogerős részítelet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárás kapcsán felmerült költségek az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó I. rendű alperest terhelik.

Budapest, 2009. december 16.

*Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Harter Mária s.k. előadó
bíró, Dr. Pilishegyi Mária s.k. bíró*