

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.210/2008/4. szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla Dr. Farnas József ügyvéd által képviselt **I. rendű felperes neve (címe)** alatti lakos I.r. és **II. rendű felperes neve (címe)** alatti lakos II.r. felpereseknek - Ifj. Dr. Dobó Sándor ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I.r. és Dr. Harangi László ügyvéd által képviselt **II.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos II.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2008. február 27. napján kelt 6.P.20.212/2007/10. számú ítélete ellen a felperesek részéről 11. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi az I.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 140.000.- (Egyszáznegyvenezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi a II.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 70.000.- (Hetvenezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Köteles az I.r. felperes az államnak az APEH felhívására megfizetni 292.500.- (Kettőszázkilencvenkettőezer-ötszáz) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az I.r. felperes és néhai házastársa - aki 2007. március 14. napján halálozott el - házasságából két gyermek származott, a II.r. felperes és **személy 1.**

Személy 1 2007. június 9-én elhunyt. Hagyatéka ügyében a hagyatéki eljárás /**közjegyző neve**/ közjegyző előtt Kjö.155/2007. szám alatt van folyamatban. A gyermekei és így örökösei az alperesek, akik féltestvérek.

Az I.r. felperes és a házastársa 1972-ben néhai **személy 1-nek** ajándékozta a ...-i hrsz-ú (korábban ... hrsz-ú) 407 m² területű, /**utca, házszám**/ alatti telekingatlant, haszonélvezeti jogukkal terhelten. Békéscsaba Városi Tanács Végrehajtó Bizottságának Műszaki Osztálya 226/1973. számú 1973. január 31-én kelt határozatában építési engedélyt adott ki néhai **személy 1** részére, egy előszoba, három szoba, egy konyha, egy kamra, egy fürdőszoba, egy WC helyiségekből álló lakóépület, egy garázs, egy faskamra, egy kamra, egy nyári konyha helyiségekből álló melléképület felépítésére.

Az 1973. május 22-én kelt nyilatkozat elnevezésű okiratban **személy 1** rögzítette, hogy a fenti telekingatlant a szüleitől térítés nélkül kapta. Ők a kiadott építési engedély alapján három szobás, összkomfortos családi házat építettek a telekre, és azt félkész állapotban részére ingyen átadták. Vállalta, hogy az épület számlákkal igazolt 423.400.- Ft bekerülési költségét, valamint 45.000.- Ft telekárát a nősülése és az ingatlan teljes befejezése után szüleinek megtéríti. Kijelentette, hogy csak az ezen összeg teljes megtérítése után rendelkezik szabadon az ingatlan felett, illetve tekinti azt saját tulajdonának. Az I.r. felperes és házastársa javára 1972. december 28. napján az ingatlanra haszonélvezeti jogot jegyezték be, a bejegyzés jelenleg is fennáll.

Az I.r. alperes **személy 1** 1973. március 1. napján házasságon kívül született gyermeke, míg a II.r. alperes a **személy 2-vel** 1980. november 29. napján kötött házasságából származik. E házasságot a Békéscsabai Városi Bíróság 2005. november 2. napján felbontotta. A házastársi közös vagyon megosztása címén a néhai elvált házastársának 4.500.000.- Ft összeget fizetett, amely részben a **perbeli** alatti ingatlanon végzett beruházások elszámolásából, részben ingó értékkülönbözetből tevődött össze. Az I.r. felperes és házastársa néhai **személy 1** haláláig az építkezés költségeinek és a telek ellenértékének megtérítését nem kérték. Az ingatlan a II.r. alperes birtokában van.

A felperesek keresetükben tulajdonjoguk megállapítását kérték a **perbeli** ingatlan vonatkozásában a Ptk. 97. § (2) bekezdésére alapítottnak. Az I.r. felperes 6/16, a II.r. felperes 3/16 arányú tulajdoni igényt kívánt érvényesíteni. Előadták, hogy az I.r. felperes és a házastársa által történt ráépítés az egész ingatlan értékéhez képest $\frac{3}{4}$ részt testesít meg. Ennek fele része az I.r. felperest illeti meg, a további $\frac{3}{8}$ egyenlő arányban illeti meg a II.r. felperest és elhalt nagyszülőjük folytán az alpereseket. Keresetük jogalapját néhai **személy 1** tényállásban írt nyilatkozatára alapították. Álláspontjuk szerint néhai a felépítményen nem szerzett tulajdonjogot, mivel annak értékét nem térítette meg a szüleinek.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint a fenti nyilatkozat célja, hogy a perbeli ingatlanon ráépítéssel ne keletkezzen közös tulajdon, mind a telek, mind a felépítmény kizárólagos tulajdonosa a néhai legyen. Hivatkozott arra, hogy a néhainak tartozása a szülei felé nem állt fenn a halálakor. Amennyiben azonban a vállalt tartozás megfizetése nem történt volna meg, az elévült.

A II.r. alperes érdemi ellenkérelmében a kereset jogalapját nem vitatta. A felperes által követelt tulajdoni hányadok mértékére érdemben nyilatkozni nem tudott.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. A Ptk. 137. § (3) bekezdésére és a PK. 7. számú állásfoglalása alapján megállapította, hogy a perben a Ptk. ráépítésre vonatkozó szabályai nem alkalmazhatók. A felperesek tulajdonszerzése a keresetben megjelölt jogszabályhely alapján sem állapítható meg. A Ptk. 97. § (2) bekezdése alapján az építkezőt a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás alapján illeti meg az épület tulajdonjoga. A megállapodásnak azonban ki kell terjednie a földhasználati jogra is, illetve az mint önálló jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető. A perben csatolt nyilatkozat azonban e feltételeknek nem felel meg. A nyilatkozatban a néhai anélkül vállalt kötelezettséget az építkezés költségeinek megfizetésére, hogy azt az I.r. felperes és a házastársa kérte volna. Ezért az legfeljebb tartozás elismerésnek tekinthető, de nem értelmezhető úgy, hogy a néhai tulajdonszerzése a visszafizetéshez, mint feltételhez lett volna kötött. Ily módon a felpereseknek legfeljebb kötelmi igényük lehetne ezen összegre, az azonban az eltelt időre figyelemmel a Ptk. 324. § (1) bekezdése alapján elévült.

Az ítélet ellen a felperesek éltek fellebbezéssel, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására kötelezését kérték. Álláspontjuk szerint a néhai nyilatkozatának helyes jogi értelmezése szerint az megfelel a felek között a Ptk. 97. § (2) bekezdése szerinti megállapodásnak. Hivatkoztak arra, hogy az tartalma szerint tulajdonjog fenntartással történt átruházás volt, a felépítmény tulajdonjogát a szerző fél, a néhai mindaddig nem szerezhette meg, amíg a vállalt építési költségeket ki nem egyenlítette. Ez pedig nem történt meg, így az ingatlan öröklés tárgyát nem képezheti. A felperesi igény tehát nem kötelmi jellegű, így az elévülés kérdése fel sem merülhet. Az a körülmény, hogy a felek megállapodása az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre nem került, nem érinti a felperesek tulajdoni igényét.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A II.r. alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés **nem alapos.**

A Ptk. - a nyilatkozat keletkezésének időpontjában hatályos - 97. § (1) bekezdése szerint az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg. A perben irányadó (2) bekezdés c.) pontja értelmében az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha jogszabály vagy a földtulajdonossal az építkezés befejezése előtt kötött megállapodás így rendelkezik.

A felperesek a néhai **személy 1**-től származó tényállásban írt tartalmú nyilatkozatot tekintik ilyen, az épület és a föld osztott tulajdonát keletkeztető megállapodásnak. Az állandó bírói gyakorlat olyan megállapodást követel meg, amelyből kétséget kizáróan és határozottan megállapítható a felek olyan tartalmú akarata, hogy az épület tulajdonjoga az építettőé legyen. Nélkülözhetetlen eleme a megállapodásnak a földhasználatban való megegyezés is.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a csatolt nyilatkozat tartalmilag nem felel meg e feltételeknek. Az okirat - tartalmát a Ptk. 207. § (1) bekezdésében írtak szem előtt tartásával értelmezve - az a néhai **személy 1** egyoldalú jognyilatkozatát tartalmazza. Abból kitűnik, hogy a telekingatlant és a félkész állapotú felépítményt a szülei ingyenesen, azaz ajándékként juttatták részére, az ajándékozás folytán mind az építési teleknek, mind pedig a felépítménynek a néhai vált tulajdonosává. Az okirat - bár azt aláírásukkal látták el - nem tartalmazza a szülők épület tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó nyilatkozatát, csupán a néhai egyoldalú kötelezettség vállalását a neki nyújtott érték pénzbeli ellenértékének megtérítésére, amely legfeljebb kötelmi igényt keletkeztet.

A nyilatkozat keltének időpontjában hatályos rendelkezések szerint az épületre önálló tulajdonjog csak olyan megállapodás útján volt szerorzhető, amelyet az építkező az építkezés befejezését megelőzően kötött (BH. 1972/7/7129-PJD V.28.szám). Ennek alapján a nyilatkozat felperesi álláspont szerinti értelmezése sem keletkeztethetett volna tulajdonjogot, mivel az okirat keletkezésekor a részükről az építés már befejeződött. A nyilatkozatban a néhai a telekár megfizetését is vállalta, ezért is értelmezhetetlen a felpereseknek a föld és az épület tulajdonjogának elválására alapított tulajdoni igénye.

Alaptalanul hivatkoznak a felperesek fellebbezésükben arra, hogy a felépítmény tulajdonjogának átruházása az építkezés költségeinek megtérítéséig való tulajdonjog fenntartással történt. A tulajdonjog fenntartásra vonatkozó kikötés az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár teljes kiegyenlítéséig tehető (Ptk. 368. § (1) bekezdés). A jelen perben azonban adásvételi szerződés megkötéséről szó sincs.

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I.r. alperes jogi képviselőjével felmerült 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet alapján megállapított másodfokú perköltségének a megfizetésére. A II.r. alperesnek költségigénye nem merült fel, így arról rendelkeznie nem kellett.

Az I.r. felperes az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles a személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

S z e g e d , 2008. szeptember 24.

Dr.Kasza Ferenc sk.	Zanócné dr.Ocskó Erzsébet sk.	Dr.Rakita Zsuzsanna sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró