

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla dr.Herczeg Erzsébet Ügyvédi Iroda által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek dr.Horváth Balázs Ákos ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Veszprém Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Veszprémben, 2010.évi március hó 8.napján 3.P.21.051/2008/39.szám alatt hozott ítélet ellen az alperes részéről 41.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja, megállapítja, hogy az I-II.r. felperes fejenként 661/2000 - 661/2000 tulajdoni hányadban szerezték meg ráépítés jogcímén a **helység 1-i ...1 hrsz.** alatt felvett ingatlan tulajdonjogát.

Ekként az alperes tulajdoni hányada 678/2000 arányra módosul azzal, hogy 460/2000 alperesi tulajdoni illetőséget terhel az I-II.r. felperes hasznélvezeti joga.

Az I-II.r. felperes és az alperes fenti tulajdoni hányadok szerinti közös tulajdonát képező **helység 1-i ...1.hrsz.** alatt felvett ingatlan tekintetében az I-II.r. felperest az alperes tulajdonát képező 678/2000 tulajdoni illetőség - melyből 460/2000 tulajdoni illetőség tekintetében a felpereseket hasznélvezeti jog illeti meg - megváltására jogosítja fel.

Az I-II.r. felperesek által az alperes részére egymás közt egyenlő arányban fizetendő megváltási ár összegét 17.800.000 (tizenhétmillió-nyolcszázézer) forintra felemeli.

A **Helység 1-i** Körzeti Földhivatal megkeresését akként módosítja, hogy a földhivatal a bejegyzési engedély csatolásától függően törölje az ingatlan-nyilvántartásból az alperes 678/2000 tulajdoni hányadát, és jegyezze be az I-II.r. felperesek 1/1 tulajdoni hányadát egymásközt egyenlő arányban közös tulajdon megszüntetése címén.

Köteles az I-II.r. felperes 15 napon belül együttesen megfizetni az alperes részére 100.000 (egyszázézer) forint másodfokú perköltséget.

Köteles az I-II.r. felperes együttesen megfizetni az állam részére az illetéktügyben eljáró hatóság felhívására 294.000 (kettőszázkilencvennégyezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperesek keresetének részben helyt adva pótolta a **Helység 1** Város Önkormányzata jegyzője előtt 1/141/2010.szám alatt lakóépület használatba vételére vonatkozó építésügyi hatósági engedély iránti kérelem tárgyában kezdeményezett eljárásra vonatkozóan az alperes hozzájáruló nyilatkozatát.

Megállapította, hogy az I-II.r. felperesek 341/1000 - 341/1000 arányban ráépítés jogcímén megszerezték a **helység 1-i ...1.hrsz.** alatt felvett ingatlan tulajdonjogát, ennek eredményeként az alperes 1/1 arányú tulajdona 318/1000 arányra módosul azzal, hogy 230/1000 alperesi tulajdoni illetőséget terhel a felperesek haszonélvezeti joga. A felperesek és az alperes között ekként fennálló közös tulajdont úgy szüntette meg, hogy a felpereseket jogosította fel az alperesi 318/1000 tulajdoni illetőség megváltására 12.900.000 forint megváltási ár megfizetése ellenében.

Ezt meghaladóan a felperesek kereseti kérelmét elutasította.

Kötelezte a felpereseket 450.000 forint, az alperest ugyancsak 450.000 forint feljegyzett kereseti illeték állam javára történő megfizetésére, valamint az alperest a felperesek javára 500.000 forint + ÁFA perköltség megfizetésére azzal, hogy az egyéb felmerült perköltségeiket a peres felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában megállapította, hogy az 1987.december 28.napján megkötött adásvételi szerződés alapján a **helység 1-i ...1.hrsz.** alatt felvett, **Helység 1**, ...szám alatti ingatlanon vétel jogcímén az alperes tulajdonjogot, a felperesek haszonélvezeti jogot szereztek. A szerződés megkötésekor 18 éves, jövedelemmel nem rendelkező alperes helyett a vételárat szülei, a felperesek fizették meg. Ezt követően a felperesek 1989.áprilisában elkészítették az általuk tervezett építkezéshez szükséges terveket, majd saját anyagi erejükből a perbeli ingatlanon egy három szintes lakóépületet létesítettek.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy utóbb a peres felek között a viszony megromlott. 1992 és 2000 között a felperesek és az alperes nem tartottak kapcsolatot egymással, majd 2000-ben az alperes családjával visszaköltözött a felperesekhez a perbeli ingatlanba és a 2000-ben még csak szerkezetkész állapotban lévő tetőtéri lakrész építési munkáit már ő fejezte be. Ezt követően a peres felek között a viszony ismét megromlott.

Ennek egyik oka az volt, hogy az alperes jelentős összegű hitelt kívánt felvenni amelyhez a perbeli ingatlant nyújtotta volna biztosítékul, ehhez azonban a felperesek nem járultak hozzá.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre a megépített felépítmény, miután a használatba vételi engedély kiadása iránti eljárásban az alperes elzárkózott a kérelem aláírásától.

A megyei bíróság nem találta alaposnak azt a védekezést, mely szerint a perbeli ingatlanon a felépítmény kizárólag az alperes anyagi eszközeinek felhasználásával készült. A perben meghallgatott tanúk vallomását értékelve arra a megállapításra jutott, hogy a beruházást - a tetőtéri lakrész befejező munkálatai kivételével - a felperesek finanszírozták. Rámutatott, hogy a jóhiszeműen építkező a Ptk. 137.§ alapján szereztek tulajdonjogot az ingatlanban.

A perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben írtakra figyelemmel a megyei bíróság rögzítette, hogy a telek jelenlegi forgalmi értéke 17 millió forint, a felépítményé 45 millió forint, ezen belül a tetőtéri lakrész forgalmi értéke 13,6 millió

forint. Az elsőfokú bíróság „a megfelelő arányosítással” „az alperes által a tetőtéri lakrészben elvégzett részben értéknövelő beruházásokra is” figyelemmel az alperes tulajdoni hányadát 318/1000, míg a felperesek tulajdoni hányadát - egymás közt egyenlő arányban - összesen 682/1000 arányban találta megállapíthatónak azzal, hogy a felpereseket megillető haszonélvezeti jog 230/1000 tulajdoni illetőségre korlátozódik. A közös tulajdon megszüntetéséről a Ptk.147. és 148.§-ai alapján rendelkezett. A felperesek által fizetendő megváltási árat a peres feleket megillető tulajdoni arányokra figyelemmel határozta meg.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a használatba vételi engedély kiadása iránt indított eljárásban az alperesi magatartás nemcsak a felperesek, de az alperes saját érdekeit is sértette, ezért az alperes hozzájáruló nyilatkozatát a Ptk.5.§./3/ bekezdése alapján pótolta.

A megyei bíróság nem találta alaposnak a felpereseknek azt a kereseti kérelmét, amely az alperes szívességi lakáshasználatának megszüntetésére és arra irányult, hogy a bíróság kötelezze az alperest, költözzön ki az ingatlanból és az általa használt ingatlanrészeket adja a felperesek birtokába. Az elsőfokú bíróság rámutatott: a felpereseket csak a telek ingatlan tekintetében illeti meg a haszonélvezeti jog. Az alperes a felperesek hozzájárulásával a tetőtéri lakrész építési munkáinak befejezésével tulajdonjogot keletkeztető beruházásokat végzett a felépítményben. A haszonélvezeti joggal nem terhelt ingatlanhányadra az alperest tulajdonosként megilleti a birtoklás és használat joga.

A megyei bíróság a perköltségről a Pp.81.§./1/ bekezdése alapján rendelkezett.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak részbeni megváltoztatását kérte akként, hogy az alperes tulajdoni hányada 339/1000, míg a felpereseket megillető tulajdoni hányad összesen 661/1000 részben kerüljön megállapításra, egyúttal az ítélet tábla a felperesek által fizetendő megváltási árat 17,8 millió forintra emelje fel.

Fellebbezésében fenntartotta azt az előadását, mely szerint a felépítménnyel kapcsolatos beruházásokat kizárólag az alperes finanszírozta. Ennek ellenére azt nem vitatta, hogy a perben szerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben írt forgalmi értékek mellett a felperesek ráépítés címén tulajdonjogot szereztek az ingatlanban. Ugyanakkor hivatkozott arra, hogy a telek forgalmi értéke az elsőfokú eljárás során szerzett ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint 17 millió, míg a tetőtéri lakrészben elvégzett alperesi értéknövelő beruházások értéke 4,1 millió forint, így a szakértői véleményben meghatározott 62.056.000 forintos értékhez képest az alperest megillető tulajdoni hányad helyesen 21/62, azaz 339/1000 rész, amelyet részben terhel a felperesek haszonélvezeti joga. Álláspontja szerint mivel a perbeli szakvélemény alapján a telek haszonélvezeti joggal terhelt forgalmi értéke 13,7 millió forint, az alperesi beruházások értéke pedig 4,1 millió forint, a felperesek által fizetendő megváltási ár az elsőfokú ítéletben írtaktól eltérően helyesen 17,8 millió forint.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, valamint az alperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérték. Az elsőfokú eljárás során szerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény megállapításait nem vitatva hangsúlyozták, hogy az alperes tetőtéri lakrészben elvégzett értéknövelő beruházásainak a tetőtéri lakás forgalmi értékéhez viszonyított

mértéke 29,9 %. Hivatkoztak arra, hogy a kiegészítő szakértői véleményből is megállapíthatóan az alperes javára elszámolt munkálatok között szerepelnek olyanok is, amelyeknek nem volt forgalmi értéknövelő hatása az ingatlanra. Hangsúlyozták, hogy a haszonélvezeti jog ellenértéke az Itv.72.§./4/ bekezdés a/pontja alapján 5,1 millió forintban határozható meg, tekintettel arra, hogy a felperesek a keresetlevél benyújtásakor a 65.életévüket még nem töltötték be.

Fellebbezési ellenkérelmüket utóbb azzal egészítették ki, hogy az elsőfokú ítélet szóbeli kihirdetésekor a megyei bíróság 12 millió forintos értékű telekárból kiindulva állapította meg a tulajdoni hányadokat, így az ítélet indokolásában meghatározott 318/1000 tulajdoni hányaddal szemben az alperes az ingatlan egészéhez viszonyított 266/1000 tulajdoni illetőség illeti csak meg, amelyből 194/1000 tulajdoni hányadot terhel a felperesek haszonélvezeti joga. Álláspontjuk szerint a tulajdoni hányadok megállapításakor az elsőfokú bíróság nem az ingatlan forgalmi értékéből (62 millió forint) indult ki, hanem 52 millió forintos forgalmi érték alapulvételével számolt. Előadták, hogy az alperest a tulajdoni hányad alapján 16.500.000 forint megváltási ár illeti meg, ebből azonban levonandó a felpereseket megillető haszonélvezeti jog ellenértékeként 3,6 millió forint, így az elsőfokú ítéletben meghatározott 12.900.000 forintot meghaladóan a felperesek megváltási ár megfizetésére nem kötelezhetők.

Utaltak arra is, hogy a telek megvásárlásakor az ingatlan nem volt közművesítve, parkosítva, az ezzel kapcsolatos munkálatokat ugyancsak a felperesek finanszírozták.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között (Pp.253.§./3/ bekezdés) bírálta felül és megállapította, hogy a fellebbezés az alábbiak szerint alapos:

Az elsőfokú bíróság a szükséges és egyben elégséges bizonyítási eljárást lefolytatva a bizonyítékokat okszerűen, a Pp.206.§-ának megfelelően mérlegelve helyes tényállást állapított meg, de abból részben téves jogi következtetésre jutott.

Előre bocsájtja az ítélet tábla, hogy a felperesek fellebbezési ellenkérelme tartalmilag az ítélet megváltoztatására irányult, vitatva a szakértői vélemény egyes megállapításait a haszonélvezeti jog értékével illetőleg az alperest megillető tulajdoni hányad nagyságával kapcsolatban. Fellebbezési ellenkérelem keretei között a felperesek előadása azonban nem eredményezheti az elsőfokú ítélet megváltoztatását, figyelemmel arra, hogy a felperesek határidőn belül sem fellebbezést, sem csatlakozó fellebbezést nem nyújtottak be az elsőfokú ítélet ellen. Az igazságügyi ingatlanforgalmi és műszaki szakértői véleményben írtakat az elsőfokú eljárás során a peres felek elfogadták, arra észrevételt a szakértői vélemény kiegészítését követően nem tettek. A Pp. 235.§ (1) bekezdés alapján a felperesek a másodfokú eljárásban nem hivatkozhatnak olyan új tényre - a telek közművesítésével kapcsolatos munkálatokra - amelyet az elsőfokú eljárás során nem említettek, holott arról nyilvánvalóan tudomásuk volt. Az igazságügyi szakértői vélemény a telek, a felépítmény, az egész ingatlan, valamint az egyes beruházások forgalmi értékét a szakvélemény elkészültének időpontjára vetítetten határozta meg. A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben alaptalanul hivatkoztak arra, hogy kizárólag a haszonélvezeti jog esetén a keresetlevél benyújtásakor érték lenne az irányadó. Mindezekre tekintettel az aggálytalan szakértői vélemény kiegészítése nem indokolt.

Alapítanul hivatkoztak a felperesek arra is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének szóbeli indokolása az írásba foglalt ítélet indokolásától eltér.

Sem az elsőfokú ítélet, sem az igazságügyi műszaki és ingatlanforgalmi szakértői vélemény 12 millió forintos, illetőleg 52 millió forintos összegeket nem tartalmaz. A felperesek előadásán kívül semmilyen objektív adat nem támasztja alá azt az előadást, mely szerint a kihirdetett ítélet indokolása eltért volna az írásba foglalt ítélet indoklásától.

A perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint a perbeli ingatlan 2008.évi forgalmi értéke 62.056.000 forint, ebből a telekérték 17.180.000 forint, míg a felépítmény értéke 44.876.000 forint. A szakértői vélemény 24.sorszám alatti kiegészítése szerint a tetőtéri szinten alperes által elvégzett munkák forgalmi értéken belüli nagysága 4.070.885 forint.

Az igazságügyi szakértői véleményben írtak szerint a telek haszonélvezeti joggal terhelt értéke 13.744.000 forint, a felperesek haszonélvezeti jogának értéke 3.436.000 forint.

A Ptk.137.§./3/ bekezdése alapján amennyiben a ráépítéssel közös tulajdon keletkezik, a ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 7.számú állásfoglalás V.pontja szerint a ráépítés folytán keletkezett közös tulajdonon belül az egyes tulajdoni hányadok mértékének megállapításánál azt kell vizsgálni, hogy a ráépítéskor milyen összeget tett ki az egész ingatlan, és a ráépített rész értéke.

Az elsőfokú bíróság az alperes tulajdoni illetőségének meghatározásakor „megfelelő arányosításra” hivatkozott. Nem adta azonban a Pp.221.§./1/ bekezdése szerinti kellő indokát annak, hogy az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított adatokra is figyelemmel az arányosítás során miért tért el a szakértői vélemény szerinti forgalmi értékektől, illetőleg a Ptk.137.§./3/ bekezdésében és a PK.7.számú véleményben írtaktól.

Helytállóan hivatkozott fellebbezésében az alperes arra, hogy az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján a telek tehermentes forgalmi értéke 17.180.000 forint, a tetőtéri lakrész forgalmi értékén belül az alperes javára kell figyelembe venni 4.070.885 forintot, így - kerekítve - az ingatlan egészéhez viszonyítottan az alperes tulajdoni hányada 21/62, vagyis 339/1000 rész.

Ugyancsak helytállóan hivatkozott az alperes fellebbezésében arra, hogy a felperesek által fizetendő megváltási ár a tetőtéri lakrészen végzett alperesi beruházás forgalmi értéke, valamint a haszonélvezeti joggal terhelt telek forgalmi értéke alapján állapítandó meg, így annak összege helyesen 17.800.000 forint.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a megváltási ár összegét a peres feleket megillető tulajdoni arányokra figyelemmel állapította meg. Nyilvánvaló azonban, hogy a megyei bíróság ítéletében meghatározott 12.900.000 forintos megváltási ár nem felel meg sem az ítélet szerint az alperest megillető 318/1000 tulajdoni illetőségnek

(19.733.808 forint), sem az alperesi tulajdoni illetőség haszonélvezeti jog értékével (3.436.000 forint) csökkentett forgalmi értékének.

Mindezekre tekintettel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján megváltoztatta és a felek által nem vitatott, aggálytalan igazságügyi műszaki és ingatlanforgalmi szakértői véleményben írtakra figyelemmel az alperes tulajdoni illetőségének mértékét 339/1000 arányban állapította meg. Mivel az így fennmaradó 661/1000 tulajdoni hányad az I-II.r. felperest egymás közt egyenlő arányban illeti meg, a peres felek tulajdoni hányada helyesen a felperesek esetében fejenként 661/2000, míg az alperes esetében 678/2000.

A felperesek által fizetendő megváltási árat az ítélőtábla az alperes által a tetőtéri lakrész befejezésével kapcsolatban eszközölt beruházás (4.070.885 forint) és a telek haszonélvezeti joggal csökkentett értékének (13.744.000 forint) összegére emelte fel.

A másodfokú eljárásban az alperes teljeskörűen pernyertes lett, így a Pp.239.§., a Pp.78.§./1/ bekezdés, valamint a 6/1986/VI.26./ IM.rendelet 13.§./2/ bekezdése alapján a feljegyzett fellebbezési illeték, valamint az alperes perköltségének megfizetésére az ítélőtábla a felpereseket kötelezte. Az ügyvédi munkadíj áfát is magában foglaló összegét a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével az ítélőtábla a 32/2003/VIII.22./IM. rendelet 3.§./1/, /2/, /5/ és /6/ bekezdései alapján állapította meg.

Győr, 2011. évi február hó 10. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Szalay Róbert sk.
előadó bíró

Dr.Vass Mária sk.
bíró