

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla az Arday Ügyvédi Iroda, dr. Arday Márta ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, a Karafiát Ügyvédi Iroda, dr. Karafiát Katalin ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt I.rendű alperes neve, II.rendű alperes neve és III.rendű alperes neve sz.III.r. alperes leánykori neve (mindhárman: I.rendű alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. március 20. napján hozott 4.P.631.552/2002/42. számú ítélete ellen a felperes részéről 44. sorszám, az alperesek részéről 43. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a 2002. november 7-i társasház alapító okirat létre nem jöttének megállapítása iránti keresetet elutasítja. Mellőzi a társasház és az albetétek törlésére, valamint az eredeti földrészlet visszajegyzésére vonatkozó ítéleti rendelkezést, továbbá az erre vonatkozó földhivatali felkérést.

A részítélettel elbírált körben kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 30.000 (harmincezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget. A le nem rótt 21.000 (huszonegyezer) forint kereseti, illetve 24.000 (huszonnégyezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit a perköltségre és a meghaladó kereseti illetékekre is kiterjedően hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

A hatályon kívül helyezés folytán a felperes fellebbezési eljárásban felmerült költségét 120.000 (százhuszezer) forintban, az alperesekét 230.000 (kétszázharmincezer) forintban, a felperes fellebbezése folytán le nem rótt fellebbezési illetéket 505.900 (ötszázötezer-kilencszáz) forintban, az alperesek fellebbezése után 679.300 (hatszázhetvenkilencezer-háromszáz) forintban állapítja

meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. és a II. rendű alperesek testvérek, a III. rendű alperes az édesanyjuk. A felperes és az I. r. alperes 1984. augusztus 11. napján kötöttek házasságot. Ekkor a III. rendű alperes tulajdonában állt a (.....) hrsz. alatt felvett, természetben (cím1) alatti, kivett lakóházat, udvart és egyéb épületet magában foglaló, 1274 m² területű ingatlan (továbbiakban: ingatlan) amelyen egy lakást magában foglaló felépítmény állt. Az ingatlanban a III. rendű alperes, házastársa és gyermekeik, az I. és a II. rendű alperes élt. A felperes és az I. rendű alperes házasságkötését követően a földszinten lévő szoba-konyhás lakrészbe költözött.

Az I. és a II. rendű alperesek kérelmére az illetékes építésügyi hatóság 1983. július 19. napján építési engedélyt adott a perbeli ingatlanon két férőhelyes, lapostetős garázs létesítésére. Az építkezést a III. rendű alperes és házastársa kezdte meg házilagos kivitelezésben, az I. és a II. rendű alperesek segítségével. 1985. júniusában az építtetők bejelentették, hogy gépkocsi tároló helyett magastetős melléképületet kívánnak létesíteni. Az I. rendű alperes 1986. novemberében a megépített állapot szerinti nyeregtetős melléképületre kért fennmaradási engedélyt, melyet az építési hatóság 1987. január 27-én megadott. Az I. rendű alperes 1989. február 14-én újabb építési engedélykérelmet terjesztett elő a melléképület funkcióváltása, önálló, tetőtér-beépítésű lakás létesítése iránt. A kérelmet az építési hatóság az 1989. február 21-én meghozott VI.1174/89. számú határozatával elutasította. A házastársak a melléképületbe - annak lakásként való befejezése után - 1992. augusztusában beköltöztek.

A III. rendű alperes 1989-ben az ingatlan tulajdonjogát - egymás között egyenlő arányban - az I-II. rendű alpereseknek ajándékozta, 2009. december 31-ig alapított haszonélvezeti jogával terhelten.

A felperes az életközösség megszakadását követően a 2002. augusztus 8-án kelt levelében közölte az I. r. alperessel, hogy igényt tart a perbeli ingatlanon közös beruházásukban létrejött felépítmény 50 %-ra. Az alperesek a 2002. november 7-én kelt okirattal a perbeli ingatlant társasházzá alakították, három albetétet hoztak létre: főépület földszinti lakása albetét1 hrsz alatt és a tetőtéri lakása albetét2 hrsz. alatt a II. rendű alperes, míg a melléképület lakása albetét3 hrsz. alatt az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonába került azzal, hogy 2009. december 31-ig a III. rendű alperest mindhárom albetétre haszonélvezeti jog illeti meg. Az okiratot 2002. november 12-én nyújtották be az illetékes földhivatalhoz.

A felperes keresetét 2002. december 20-án nyújtotta be. A felperes pontosított keresetében állította, hogy a perbeli ingatlan melléképületi lakást az I. rendű alperessel, a házastársi együttélés alatt, házastársi közös vagyonból létesítették, így az építkezés eredményeként a teljes ingatlan 16/100 részét megszerezte. Ezért annak tűrésére kérte kötelezni az alpereseket, hogy tulajdoni hányada - az I-II. rendű alperes tulajdoni hányada arányos csökkentése mellett, a III. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentesen - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. 2004. január 5-én keresetét kiterjesztette, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoga folytán létre nem jött társasház alapító okirat alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzések, a társasház, a három albetét törlésének és az ingatlan eredeti ingatlan-nyilvántartási állapotának helyreállítása tűrésére is kérte az alperesek kötelezését. A felperes közigazgatási eljárást nem indított. Nem vitatta, hogy a főépületen emelt tetőtéri lakás létesítésében a házastársak anyagi eszközökkel nem vettek részt, kizárólag névleges építetők voltak. Így vált lehetővé az építési kölcsön és a szociálpolitikai támogatás felvétele, amelyet a melléképület létesítésére fordítottak.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Érveik szerint a felperes már nem létező és a peres úton már létre sem hozható ingatlanban kéri a tulajdonjoga megállapítását, mert a társasházzá alakítás tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlésére az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) nem ad lehetőséget. A melléképület építését 1983-ban a III. rendű alperes kezdte meg. A házasságkötést követően a házastársak a (...) utcában, majd a (...) hegyen próbálták meg lakásgondjukat megoldani, 1987-ben P.....n építési telket vásároltak, vidéken laktak. Nem vitatták, hogy 1989-től 1992-ig közös vagyonból a házastársak tették lakhatóvá a melléképületet, az elvégzett munkák azonban ráépítés jellegűnek nem minősülnek, ezért a felperes csak kötelmi igényt érvényesíthet.

Az elsőfokú bíróság ítéletében annak tűrésére kötelezte az alpereseket, hogy (cím1) alatti ingatlan vonatkozásában bejegyzett társasház - a törzsbetét és az albetétek - az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön, és az ingatlan eredeti állapot helyreállítása jogcímén, (...) hrsz. alatt, 1274 m² területű, kivett lakóházat, udvart és egyéb épületet magában foglaló önálló földrészletként kerüljön nyilvántartásba. Az így létrejött ingatlanra ráépítés jogcímén a felperes tulajdonjoga 8222/100000 hányad erejéig, míg eredeti állapot helyreállítása jogcímén az I. rendű alperes tulajdonjoga 45889/100000, a II. rendű alperesé pedig 45889/100000 hányadra, valamint a III. r. alperest 2009. december 14-ig megillető haszonélvezeti jog az I és a II. rendű alperesek tulajdoni hányadát terhelő módon bejegyzésre kerüljön. A meghaladó keresetet elutasította. Az alpereseket egyetemlegesen a felperes részére 500.000 forint perköltség, az állam javára 300.000 forint illeték és 152.000 forint szakértői díj megfizetésére kötelezte azzal, hogy a további 450.000 forint illetéket és 226.144 forint szakértői díjat az állam viseli. Az illetékes földhivatalhoz intézett felkérésben rendelkezett a bejegyzett társasház törléséről és eredeti állapot helyreállítása címén az önálló földrészletként való nyilvántartásba vételről, a

felperes, az I. és a II. rendű alperesek tulajdonjogának, valamint a III. rendű alperes haszonélvezeti jogának bejegyzéséről.

Az elsőfokú bíróság elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a kereseti tényelőadás részben vagy egészben való bizonyítása esetén az alperesek kötelezhető-e az ingatlan-nyilvántartás társasházasítást megelőző állapot helyreállításának és a felperes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére. Utalt az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének a) pontjában, a 63. § (1) bekezdésében, a Ptk. 116. § (1) bekezdésében, a 137. § (3) bekezdésének, 149. § (1)-(2) bekezdésének, a Ptk. 234. § (1) bekezdésének rendelkezésére, a Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú állásfoglalásának IV. pontjában kifejtettekre. Álláspontja szerint az Inyvtv-nak a törlési keresetekre vonatkozó rendelkezése a perbeli jogkérdés megítélésében önállóan nem alkalmazható, a Ptk. érvénytelen szerződés és jogkövetkezményei vonatkozó általános szabályok melletti - speciális szabályként - való értelmezésükre, alkalmazásukra van csak lehetőség. Miután a felperes keresetében a perbeli ingatlanon való tulajdonszerzését ráépítés jogcímén, tehát eredeti szerzőismóddal állította, önmagában az a tény, hogy az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjoga bejegyzésre nem került, a jogérvényesítés lehetőségétől nem zárhatja el. Ennek megfelelően - kereseti tényállítása bizonyítása esetén - alappal hivatkozhat arra, hogy a társasházi alapító okiratot tartalmazó szerződés megkötésében, mint tulajdonos, nem vett részt. Így a tulajdonosok egyhangú döntését igénylő kérdésben érvényes szerződés nem született, és kizárólag az alperesek által aláírt okirat az ingatlan-nyilvántartás tartalmának módosítására nem alkalmas. Az elsőfokú bíróság ezért a keresetet érdemben vizsgálta.

A bizonyítékok mérlegelése eredményeként megállapította, hogy a házastársak a melléképület építési költségeit csak 1988-tól viselték, azt megelőzően az építési költségeket az I. rendű alperes szülei fedezték. Az I. rendű alperes azonban az építkezésben tevőlegesen, és olyan jelentős mértékben részt vett, amely nem minősül családon belüli ellenérték nélküli segítségnek. Ezért az 1984. évi házasságkötés után 1988-ig házilagosan kivitelezett ráépítési munkákhoz kell számítani az ezzel létrehozott érték többlet egy részét. Az elsőfokú bíróság ennek mértékét mérlegeléssel a munkák értékének 1/3 részében határozta meg.

D.E. aggálytalan szakvéleménye szerint a perbeli ingatlan eredeti kialakításában - lapostetős főépülettel - melléképület nélkül 1991-ben 14.353.727 forint forgalmi értékű lett volna, míg a lakóháznak megépített melléképülettel 22.180.818 forint forgalmi értéket képviselt. Ennek megfelelően a ráépítés során - a felek és a III. rendű alperes édesapja által közösen - létrehozott érték az eredeti forgalmi értékhez képest 35,2877 %-ot tett ki.

A pontosított szakértői vélemény szerint a pince ún. első ütemben való megépítése mellett (szakértői vélemény III. kiegészítése 11. oldalának első táblázata) a felperes és az I. rendű alperes által finanszírozott ún. negyedik ütem költségei 709.955 forintot tettek ki. Ehhez hozzá kell számítani a második és harmadik ütem munkadíj költségének 1/3 részét, összesen 56.992 forintot. A felperes és az I. rendű alperes tehát a ráépítés összköltségének (1.645.323,- Ft) 46,6 %-t fedezte, így a ráépítéssel

létrehozott forgalmiérték-növekedésből ilyen arányban szereztek együttesen tulajdonjogot. Ennek megfelelően a házastársakat a ráépítéssel létrehozott 35,2877 %-os értéktöbblet 46,6 %-a illeti meg, amely az egész ingatlanhoz képest 16,4440 %. A Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján ebből a felperes részesedése 8,222 %, amely 8222/100000 tulajdoni hányadának felel meg. Az elsőfokú bíróság ezért a felperest megillető tulajdoni hányaddal az I. és II. rendű alperesek tulajdoni illetőségét, illetve a III. rendű alperes haszonélvezeti jogát arányosan csökkentette.

Az ítélet ellen a felperes és az alperesek is fellebbeztek.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását a felperest ráépítés jogcímén megillető tulajdoni illetőség 13492/100000-re történő felemelésével, az I. és a II. rendű alpereseket megillető tulajdoni hányad személyenkénti 43254/100000 részre való leszállításával kérte azzal, hogy a III. rendű alperest 2009. december 14-ig megillető haszonélvezeti jog az I. és a II. rendű alperesek tulajdoni hányadára kerüljön bejegyzésre. Ennek megfelelően kérte a földhivatalhoz intézett felhívás módosítását. Érvei szerint

- helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az egész ingatlan értékéből a ráépítésre eső rész 35,2877 %. A felperest megillető tulajdoni hányad mértékének meghatározása azonban téves. A ráépítési igény elbírálásánál először azt kell eldönteni, hogy kik voltak a ráépítők. A melléképületre vonatkozó építési engedély a II. rendű alperes kilépése után az I. rendű alperes nevére szült, majd a fennmaradási engedélyt is az I. rendű alperes kérte és kapta meg. A III. rendű alperes és házastársa építettként nem szerepelt, a III. rendű alperes, mint az ingatlan akkori tulajdonosa, a ráépítéshez hozzájárult. Házasságkötés hiányában az egyedüli ráépítő az I. rendű alperes lenne. Az, hogy az alperesek a társasházi alapító okiratban a melléképület kizárólagos tulajdonosaként az I. rendű alperest jelölték meg bizonyítja, hogy az I. r. alperes ráépítés jogcímén történt tulajdonszerzését az alperesek elismerték. Az építkezés nagy része már a házasság fennállása alatt valósult meg, ezért a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján a házasság fennállása alatt megvalósult ráépítésre jutó $\frac{1}{2}$ részre a felperes házassági vagyontöbbség jogcímén tulajdonjogot szerzett.

- Az I. rendű alperes szülei által az építkezéssel kapcsolatban kifejtett tevékenység jogi minősítéséhez ketté kell választani az építkezés során elvégzett fizikai munkát, illetve a költségek finanszírozását. Tény, hogy az építkezés legnagyobb része az I. rendű alperes és édesapja által elvégzett fizikai munka eredményeként valósult meg. Az építési költségek fedezetét illetően a lefolytatott bizonyítás anyaga nem bizonyította azt az első fokú ítéleti megállapítást, amely szerint az építkezést 1988-ig a III. rendű alperes és házastársa finanszírozta.

- Téves a bizonyítási kötelezettségre vonatkozó álláspont is. Ha ugyanis az I. rendű alperes volt a ráépítő, akkor a házassági vagyontöbbségi vélelemmel szemben az I. rendű alperesnek kellett volna bizonyítania azt, hogy a szülei által az építkezéshez nyújtott segítség pontosan miben állt, és, hogy az kizárólag az I. r. alperest és nem a házaspárt megillető, különvagyoni segítség lett volna. Az I. rendű alperes nem állította és nem bizonyította különvagyoni hozzájárulásaként figyelembe vehető beruházásokat.

- Az I. r. alperes szülei által az építkezéshez fizikai munka formájában nyújtott segítség családi segítségnek minősül. Sem az I. rendű alperes, sem a felperes szülei nem tettek olyan nyilatkozatot, amelyből alappal következtethető, hogy a támogatást csak saját gyermeküknek szánták volna. Így a felperest megillető tulajdoni hányadot az ingatlan értékéből a ráépítésre jutó rész alapulvételével kell kiszámítani, azzal, hogy a házasság megkötése előtti un. első ütemben elkészült érték - amely a szakértői vélemény szerint a ráépítés egészéből 23,53 %-nak felel meg - levonható, és az így kiszámított tulajdoni rész 1/2-ed része ($26,9845 : 2 = 13.492$) az a tulajdoni rész, amely a felperest megilleti.

Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását a kereset teljes elutasításával kérték.

- Megismételték az ellenkérelemben kifejtett álláspontjukat, amely szerint a felperes már nem létező és a peres úton már létre sem hozható ingatlanban kéri a tulajdoni illetőségének megállapítását, mert a társasházzá alakítás tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törlésére az Inytv. szabályai alapján nincs lehetőség. Amennyiben megállapítást nyerne, hogy felperes ráépítés jogcímén tulajdonjogot szerzett, annak abszolút értéke megegyezne az egész ingatlanon fennállóan kifejezett mérték és a társasházi tulajdonforma meghagyása esetén a melléképületet jelentő albetétben fennálló mértékkel.

- A Ptk. 1. §-ból nem következik, hogy az Inytv. speciális jogszabály lenne. Az Inytv. hivatkozott rendelkezései hatósági eljárási szabályok, tehát természetük folytán nem állhatnak általános-speciális viszonyban a Ptk. rendelkezéseivel. Ezért az Inytv.-be ütközik a társasház és az albetétek törlésére, valamint az eredeti földrészlet bejegyzésére vonatkozó rendelkezés. Az elsőfokú bíróságnak az erre vonatkozó kereseti kérelmet el kellett volna utasítania, ennek jogkövetkezménye pedig a nem létező ingatlanra vonatkozó tulajdonjog megállapítása iránti kereset elutasítása.

- Az elsőfokú bíróság ítéletében nem állapította meg a felperes tulajdonszerzésének időpontját, ezért a döntése a PK. 7. számú állásfoglalásba és a Ptk. 137. (3) bekezdésébe ütközik. A felperes a keresete szerint tulajdonszerzése 1987-ben, a melléképület fennmaradási engedélyének megadásakor megvalósult. Az elsőfokú döntésből kitűnően a felperes tulajdonszerzése 1989. december 18. napja előtt megtörtént. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor megállapította, hogy a házastársak az építési költségeket csak 1988. évet követően viselték, emellett a felperest megillető tulajdoni hányad meghatározásánál 1991. évi forgalmi értékekből indul ki.

- Ha a ráépítés 1989. december 18-a előtt befejeződött, az akkori időpont szerinti forgalmi érték alapján kell kialakítani a megszerzett tulajdoni hányad mértékét. Amennyiben viszont a ráépítés 1989. december 18-át követően fejeződött be, akkor az ajándékozási szerződés nem lehet relatív hatálytalan a felperessel szemben. Az ajándékba kapott 50/100-ad tulajdoni hányad az I. rendű alperes Csjt. 28. § (1) bekezdés b) pontja szerinti külön vagyona, illetőleg II. rendű alperes tulajdoni hányada semmiképpen nem csökkenhet 50.000/100000 mérték alá. A felperes pedig csak kötelmi igényt érvényesíthet volt házastársával szemben.

- Az alperesek a perben bizonyították, hogy 1991 augusztusában a perbeli ingatlan főépületén a tetőtér már szerkezetkészben állt. Az építési hatóság 1990. március 30-

án engedélyezte a tetőtéri lakás kialakítását. Az elsőfokú bíróság ezért tévesen vette alapul a ráépített érték meghatározásakor a főépület értékét lapostetős formában 14.353.727 forintban, ezt beépítetlen, de szerkezetkész tetőterű főépület értékével, azaz 17.124.266 forinttal kellett volna számításba venni.

Az elsőfokú bíróság ítélete érdemben nem bírálható felül.

Az alperesek a 2002. november 7-én kelt okirattal a perbeli ingatlant társasházzá alakították, az illetékes földhivatal a társasháztulajdont az ingatlan-nyilvántartásba jogerős határozattal bejegyezte. A felperes az ingatlan-nyilvántartási állapottól eltérő, a társasházzá alakítás előtti, tehát az eredeti állapot szerinti ingatlan tekintetében kérte ráépítés jogcímén tulajdonjoga megállapítását. Kérelmét arra alapította, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoga ellenére a szerződéskötésben nem vett részt, ezért az alperesek által 2002. november 7-én kötött szerződés nem jött létre.

Az alperesek alappal hivatkoztak arra, hogy a törlési kereset teljesítésének az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti feltételei nem állnak fenn. Az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján érvénytelenség címén a bejegyzés törlése iránti keresetet csak olyan személy terjeszthet elő, akinek nyilvántartott joga a bejegyzéssel sérül. A felperes ilyen joggal nem rendelkezett. Az Inytv. 62. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében pedig a perindítás feltétele, hogy előzetesen a földhivatali eljárásban kíséreljék meg a sérelem orvoslását. Tény, hogy a felperes közigazgatási eljárást nem indított. Ebből következően az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a szerződés létre nem jöttének megállapításához fűződő jogkövetkezmények - adott esetben a felperes által kért, a társasház alapítás előtti eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása - nem a speciális Inytv. szabályok, hanem a Ptk. szabályai szerint bírálandók el.

A felek közötti jogvita eldöntéséhez az Ítéletábrának elsődlegesen a társasház alapító okirat létrejötte, illetve létre nem jötte kérdésében kellett állást foglalnia. A Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. Szerződési akarat hiányában nem jön létre szerződés, de a Ptk. ennek jogkövetkezményeiről nem rendelkezik. Tény, hogy az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosok, és a haszonélvező közös akarral a perbeli ingatlant társasházzá alakították. Az, hogy az ingatlan nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerző fél a szerződés megkötésében nem vett részt, a szerződés létrejöttét nem érinti. Ezen túlmenően a létre nem jött szerződés egyébként sem eredményezi feltétlenül az eredeti állapot helyreállítását. Az eredeti állapot helyreállítására akkor kerülhetne sor, ha a szerződés a felek akaratából létrejött, de a törvényben meghatározott okból semmis, így arra jogot alapítani nem lehet. A felperes a szerződés semmisségére nem hivatkozott, ugyanakkor a társasház alapítással érdeksérelem sem érte. A melléképületet magában foglaló, albetét³ hrsz. alatt nyilvántartott, a III. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt ingatlan volt házastársa kizárólagos tulajdonában áll és a felperes nincs elzárva attól, hogy el nem évülő tulajdoni igényét volt házastársa, illetve a II. rendű alperes kizárólagos

tulajdonában álló társasházi ingatlanokra érvényesítse. A felperes azonban ilyen igényt nem terjesztett elő, ezért az ítélet a Pp. 237. §-a alapján alkalmazott Pp. 213. § (3) bekezdése szerint hozott részítélettel az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és a 2002. november 7-i társasház alapító okirat létre nem jöttének megállapítása iránti keresetet elutasította. Ennek következményeként mellőzte a társasház és az albetétek törlésére, valamint az eredeti földrészlet visszajegyzésére vonatkozó ítéleti rendelkezést, valamint a bejegyzésre vonatkozó földhivatali felkérést.

A fentiekből következik az is, hogy a tulajdonjog megállapítása iránti kereset érdemben nem bírálható el, ezért az ítélet ebben a keretben az elsőfokú ítéletet a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban a felperesnek határozott kereseti kérelmet kell előterjesztenie az ingatlan-nyilvántartási állapot szerinti albetét(ek) tulajdonjogának megállapítása iránt, majd a ráépítéssel kapcsolatos jogvita részben a polgári jogi, részben pedig a családjogi szabályok alapján dönthető el, figyelemmel arra, hogy az érintett ingatlan(ok) eredetileg a III. rendű alperes tulajdonában álltak. A az építkezés már 1983-ban, tehát a felperes és az I. rendű alperes házasságkötése előtt megkezdődött, az együttélés ideje alatt több ütemben folyt, az alperesek 1989-ben ajándékozási szerződést kötöttek és a házastársak az építkezés utolsó ütemében - a melléképület lakhatóvá tétele - felmerült költségek közös viselésének eredményeként a 1992. augusztusában a felépítménybe beköltöztek.

Harmadik személy, adott esetben az I. rendű alperesi házastárs szülője tulajdonában álló telekre történő építkezés esetén kettős jogviszony keletkezik, amelynek során először a házastársak és a szülő közötti külső, polgári jogviszonyt kell a Ptk. 137. §-a és a Pk 7. számú állásfoglalás alapján elbírálni, és ettől függően lehet a házastársak egymás közötti belső, családjogi viszonyában a közös tulajdon arányának meghatározása tárgyában dönteni. Ebből következően az ajándékozási szerződés megkötéséig végzett építési költségek fedezete kérdésében és abban kell állást foglalni, hogy a beruházás megfelel-e azoknak a követelményeknek, amelyeket a Ptk. 137. § (3) bekezdése és a hivatkozott állásfoglalás a ráépítésen alapuló tulajdonszerzéshez megkíván. A külső, polgári jogviszony elbírálása során - ahogyan arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt - a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperesre hárul annak kétséget kizáró bizonyítása, hogy a házasságkötést követően az ajándékozási szerződés megkötéséig végzett beruházás költségeit, vagy annak egy részét a házastársak közös vagyonból viselték. A fentiek bizonyítása esetén állapítható meg a házastársak által megszerzett tulajdoni hányad. Az eset összes körülményeit értékelve nincs akadálya annak, hogy a bíróság a személyes munkavégzéssel nyújtott szülői hozzájárulást figyelmen kívül hagyja, vagy azt a PK 281. számú állásfoglalásban foglaltakra figyelemmel, mint a szülő által nyújtott ajándékot a házastárs különvagyonaként számolja el.

Az ajándékozási szerződést követően az I. rendű alperes különvagyonának minősülő ingatlanra fordított olyan közös építkezés, amely tartós jelleggel új értéket hoz létre, akkor is megalapozza a felperes tulajdoni igényét, ha a beruházás egyébként nem felel meg a ráépítésen alapuló tulajdonszerzés feltételeinek. Az ingatlan forgalmi értékét jelentősen emelő közös beruházás ráeső részének megtérítésére a házastárs a Csjt. 31. § (2) bekezdése alapján tulajdoni hányadban tarthat igényt.

A felperes - figyelemmel a PK 154. számú állásfoglalásban foglaltakra is - a részítélettel elbírált körben a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles az alperesek fellebbezési eljárásban felmerülő költségének - az általános forgalmi adót is magában foglaló, a kifejtett képviselői tevékenységgel arányban álló, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján megállapított ügyvédi munkadíj - megfizetésére. A le nem rótt fellebbezési illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén és 14. §-án alapul. A hatályon kívül helyezéssel érintett kereset tekintetében az ítélet tábla a felperes és az alperesek másodfokú eljárásban felmerült költségeit - az általános forgalmi adót is magában foglaló ügyvédi munkadíj, az alperesek által lerótt fellebbezési illeték - és a felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a Pp. 252. § (4) bekezdése szerint csak megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell döntenie az eljárást befejező határozatában.

Budapest, 2007. október 16.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.,
a tanács elnöke

. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.,
előadó bíró

Dr. Puskás Péter s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: