

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.374/2007/7. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla az előbb személyesen eljáró, majd Dr. Pénzes Gergely ügyvéd (Debrecen, Bem tér 22.) által képviselt felperes neve ... lakos felperesnek, az előbb Dr. Mészáros Tünde és Dr. Simonfalvi Éva ügyvédek, majd Dr. Rácsai Lajos ügyvéd (Debrecen, Piac u. 3. V/60.) által képviselt ... I. rendű és ... II. rendű, mindketten ... lakos alperesek ellen öröklési igény érvényesítése, tulajdonjog megállapítása, közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 8. P. 21 838/2004/115. számú ítélete ellen a felperes által 117. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja és a ... ingatlanon fennálló közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését az I. rendű alperes özvegyi haszonélvezeti jogának megszűnése mellett rendeli el az elsőfokú ítéletben meghatározott módon; a felperes által az államnak megtérítendő kereseti illeték összegét 1 162 800 (Egymillió-egyszázhatvankettőezer-nyolcszáz) forintra felemeli, és kötelezi az I. rendű alperest 374 400 (Háromszázhetvennégyezer-négyszáz) forint, a II. rendű alperest 262 800 (Kettőszázhatvankettőezer-nyolcszáz) forint kereseti illeték megtérítésére az állam javára, külön felhívásra.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek 360 000 (Háromszázhatvanezer) forint, általános forgalmi adót is tartalmazó fellebbezési eljárási költséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 900 000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes és a II. rendű alperes testvérek, az I. rendű alperes az édesanyjuk. A felperes és a II. rendű alperes édesapja, az I. rendű alperes házastársa, ... (a továbbiakban: az örökhagyó) 1995. április 23-án hunyt el.

Hagyatékát (két ingatlan, egyenként $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada és egy személygépkocsi) az eljáró közjegyző osztályos egyezség alapján adta át a peres feleknek, majd egy póthagyatéki eljárás keretében egy külterületi ingatlan $\frac{1}{2}$ részét az örökhagyó leszármazóinak, és ezzel kapcsolatban megállapította, hogy azt a II. rendű alperes a felperesnek ajándékozta.

A felperes pert indított az alperesek ellen, melyben hagyatéki igényét kívánta érvényesíteni. A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság a 21. sorszámú részítéletében megállapította, hogy az örökhagyó halálakor az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott ... alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ része néhai ... hagyatékához tartozik, s annak tulajdonjogát egymás közt egyenlő arányban a felperes és a II. rendű alperes öröklés útján megszerezte az I. rendű alperes özvegyi haszonélvezeti jogával terhelt. Ezt meghaladóan a felperes öröklési igény érvényesítése iránti keresetét elutasította. A felperes fellebbezése folytán eljáró Debreceni Ítéltábla Pf. II. 20 718/2005/3. számú részítéletében az elsőfokú bíróság részítéletének fellebbezéssel érintett részét részben megváltoztatva megállapította, hogy a felperes apai örökréséhez tartozik 405 233 Ft, 50 fillér készpénz, melyen az I. rendű alperest özvegyi haszonélvezeti jog illeti meg.

A ... alatti ingatlanban senki nem lakik, az ingatlanforgalmi szakvélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke 28 millió Ft, az I. rendű alperes özvegyi haszonélvezeti jogának ellenértéke 2 800 000 Ft, legkisebb árverési vételára 25 200 000 Ft.

1996. március 20-án kelt adásvételi szerződéssel a peres felek megvásárolták a ... alatti ingatlant 5 400 000 Ft vételárért, melyet az örökhagyó nevében volt devizaszámláról származó pénzből fizettek ki. Az ingatlan $\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{3}$ arányban került a peres felek tulajdonába.

A felperes és a II. rendű alperes építési engedély megadása iránti kérelmet terjesztettek elő az ingatlanra szabadon álló beépítési módban kétlakásos épület megépítésére. ... Jegyzője 1996. május 14-én kelt határozatával az építési engedélyt megadta.

Ugyanezen a napon kelt építési szerződéstervezet szerint a felperes és a II. rendű alperes, mint megrendelők az ... Kft-vel, mint vállalkozóval szerződést kötnek az ingatlanon épülő iker családi ház építési munkáinak elvégzésére, 3 millió Ft vállalkozói díj ellenében. A tervezet szerint a munka megkezdésének ideje 1996. június, teljesítési határidő 1996. október 30. A szerződés teljesítése során a megrendelők nevében a felperes jár el. Az okiratot csak a kft. képviselője írta alá.

1996. júniusában a kivitelezés elkezdődött, a felülepítmény 1996. őszére szerkezetkész állapotba került, amikor a szomszédos ingatlan tulajdonosa bejelentésére eljáró építési hatóság a munkák azonnali hatályú leállításáról rendelkezett, s kötelezte az építtetőket fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelem előterjesztésére. A kérelmet a

kötelezettek benyújtották, majd hosszadalmas közigazgatási, bírósági eljárásokat követően végül ... Jegyzője 2004. június 8-án kelt határozatával a lakóépületre végleges jellegű fennmaradási engedélyt, s a befejezési munkákra továbbépítési engedélyt adott.

Az építkezés során az anyagvásárlásokat a felperes intézte, a munkálatokat végző vállalkozók díját ő fizette ki, az ingatlan közműszolgáltatásait saját nevében rendelte meg. A kivitelezés azonban a felek között megromlott viszony, és e per megindítása miatt nem fejeződött be.

1996. május 23-i dátumozással építési és kölcsönszerződés elnevezésű okirat készült a felperes mint kölcsönadó, a II. rendű alperes mint kölcsönvevő (továbbiakban: megrendelők), valamint az ...Kft., mint vállalkozó között. Az okirat 1. pontjában rögzítették, hogy a megrendelők 1/3 - 1/3 arányban tulajdonosai a ... alatti ingatlanoknak, melynek kétlakásos ikerházzal történő beépítésére építési engedélyt kaptak. Előzetes számításuk alapján a két ház teljes építési költsége 26 millió Ft, amely építés finanszírozásával kapcsolatban megállapodnak abban, hogy a teljes építési költség 70 %-ának erejéig (9 100 000 Ft + 9 100 000 Ft, azaz 18 200 000 Ft) az építkezéssel kapcsolatos anyag-és díjköltségeket felperes neve a saját anyagi forrásaiból fizeti ki. A II. rendű alperes helyett is, azaz 9 100 000 Ft értékben az építkezést meghitelezi részére. Az okiratban benne foglaltatik, hogy a II. rendű alperes a szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy ezen 9 100 000 Ft összegű tartozását 1997. június 30-ig megfizeti a felperes részére. Rögzítésre került a 3. pontban az is, hogy amennyiben a II. rendű alperes ezen időpontig nem fizeti meg tartozását, úgy tudomásul veszi, hogy a teljes felépítmény tulajdonjoga a felperesé lesz, és erre az esetre megállapodnak abban, hogy a közös tulajdont az ingatlan és a rajta lévő felépítmény értékesítésével megszüntetik. Az eladási árból az ingatlanba fektetett pénzüsszegük arányában részesednek, azaz a II. rendű alperes részesedése az általa befektetett 1 800 000 Ft arányában 7,6 %, a felperes részesedése az általa befektetett 20 000 000 Ft arányában 84,8 %, a minimális eladási ár pedig 26 000 000 Ft. Az okirat 4. pontja szerint a megrendelők megrendelték a vállalkozótól az 1. pontban megjelölt ingatlanon az építési engedélyhez tartozó tervdokumentáció szerinti kőműves munkákat 3 000 000 Ft átalánydíj megfizetése mellett. Az okirat 8. pontjában rögzítettek szerint a szerződés három egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, oly módon, hogy a felek eredeti aláírásukkal ellátják a szerződés, valamint annak mellékletei minden egyes oldalát. Az okirat két oldalas, az 1. oldalon a szerződés első hat pontja van rögzítve, s ezt az oldalt senki nem írta alá. A 2. oldalon szerepel a szerződés 7. és 8. pontja, s ezt az oldalt a megrendelők, a kft. képviselője, két tanú, valamint az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd írta alá, illetve utóbbi látta el pecsétjével.

Az okiraton lévő aláírások a névtulajdonosoktól származnak. Az okirat két oldalán lévő gépírás közötti eltérések azt bizonyítják, hogy nem ugyanazzal a géppel készültek, a két oldalt feltehetőleg más-más fénymásolóval készítették, az irat technikailag manipulált. (H. J. írásszakértő 54. számú szakvéleménye)

A Nemzetbiztonsági Szakszolgálat Szakértői Intézete okmányszakértői véleménye szerint a szerződés eredeti példányának vizsgálata során megállapítható volt, hogy a kérdéses szerződéspéldány 2. oldalának szövege annak eredetijén készülhetett az írásmintát adó

írógépek bármelyikével, viszont az 1. oldal szövegének írásához ezen írógépek csak akkor szolgálhattak eszközül, amennyiben a jelzett időpontban a másik írógép más betűkészlet megjelenítésére alkalmas írotárcsát tartalmazott. A fénymásolt iratpéldány két oldalának előállítása viszont az írógép használatától függetlenül nem történhetett egyidőben.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény szerint a ... alatti ingatlan forgalmi értéke 62 000 000 Ft, legkisebb árverési vételára 55 800 000 Ft. Azon befejezetlen ikerlakás áll, a szerkezetkész állapotól valamivel nagyobb készültségi fokozatban, mely összességében 60 %-osnak tekinthető.

A felperes a részítélet jogerőre emelkedését követően pontosított, módosított keresetében kérte, hogy a bíróság a ... utcai ingatlanon fennálló közös tulajdont szüntesse meg oly módon, hogy az ő $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségét adja az I. rendű alperes tulajdonába 5 600 000 Ft megváltási ár ellenében, másodlagosan a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését indítványozta a szakértő által meghatározott érték figyelembe vételével.

A ... ingatlanban kapcsolatban kérte annak megállapítását, hogy az ingatlan 848/1000 arányú tulajdonjogát ráépítés jogcímén megszerezte. Követelését a Ptk. 97. § (2) bekezdésére, 137. §-ára, a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma Pk. 7. számú állásfoglalás IV. pontjára, végső során a jogalap nélküli gazdagodás szabályaira alapította. Hivatkozott az 1996. május 23-án kelt építési és kölcsönszerződésre, mely álláspontja szerint a Ptk. 97. § (2) bekezdése által megkívánt, az ingatlan tulajdonossal kötött megállapodásnak minősül. Előadta, hogy az okiratot valamennyi, azt aláíró fél jelenlétében az ő munkahelyén készítette az azt ellenjegyző ügyvéd. Az írógép hibája miatt a 2. oldalát egy másik írógépen írta le az egyik aláíró tanú, majd két példányban fénymásolatot készített, s ezt követően írták alá mindnyájan. A szerződés tartalmának megfelelően az épület 70 %-os készültségi fokig történő felépítéséig az összes költséget ő viselte, ahhoz az alperesek semmivel nem járultak hozzá. A szükséges anyagi fedezet rendelkezésre állt, ezzel kapcsolatos okiratait becsatolta, s állította, hogy az építési munkák hatóság általi leállítást követően is végeztetett állagmegóvó céllal különböző beruházásokat, melyeket a tulajdonában volt ingatlan eladási árából finanszírozott. Kérte az ingatlanon fennálló közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését, a befolyó vételár módosított tulajdoni arány szerinti felosztását.

Álláspontja szerint a Debreceni Ítéltábla részítéletében meghatározott pénzüsszegen közös tulajdon keletkezett az I. rendű alperessel, kérte ennek a megszüntetését oly módon, hogy az I. rendű alperes fizessen meg részére a Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján 324 186 forint 80 fillért, mely az örökrészének a haszonélvezeti jog értékével csökkentett összege.

Az alperesek ellenkérelmükben a ... utcai ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban arra hivatkoztak, hogy az I. rendű alperesnek teljesítőképessége nincs és nem is lakik az ingatlanban, így magához váltásra nem kötelezhető. A közös tulajdon árverés útján való megszüntetését az alperesek nem ellenezték.

A ... ingatlannal kapcsolatosan előterjesztett tulajdoni igény tekintetében a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy azért vásárolták a telket közös pénzből, úgy, hogy az egyenlő arányban került tulajdonukba, mert szándékuk szerint arra a családi vagyonból olyan épületet kívántak felépíteni, mely mindhárójuk lakhatását biztosítani fogja. Állították, hogy a felülepítmény a Ptk. 97. § (1) bekezdése értelmében egyenlő arányú tulajdonukba került, mert az építkezést a család tulajdonában volt ingatlanok eladási árából, és a közös, még az örökhagyó életében megtakarított pénzből fedezték, a felperesnek és a II. rendű alperesnek sem volt olyan jövedelme, saját anyagi tehetsége, melyből azt finanszírozhatták volna. Rámutattak, hogy a felperes a tulajdonában volt ingatlant azt követően értékesítette, hogy az építési hatóság a kivitelezési munkákat leállította. Védekeztek azzal, hogy a ráépítés szabályai az adott esetben nem alkalmazhatóak, mert a Legfelsőbb Bíróság iránymutató gyakorlata szerint csak a tartós fennmaradásra szánt építmények alapozhatják meg a tulajdonszerzést, amelynek feltétele, hogy az építkezés jogilag s műszakilag befejezett legyen, ám a perbeli lakóépület egyik szempontból sem az.

A II. rendű alperes állította, hogy a felperes által becsatolt építési és kölcsönszerződés tartalmát nem ismeri, ilyen okiratot ő nem írt alá.

A hagyatékhoz tartozó pénzüsszeggel kapcsolatos kérelemmel szemben beszámítási igényük volt.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a ... szám alatti, $\frac{1}{2}$ arányban az I. rendű alperes, $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányban az I. rendű alperes özvegyi haszonélvezeti jogával terhelten a felperes és a II. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítését rendelte el akként, hogy az ingatlan legkisebb árverési vételárát az I. rendű alperes haszonélvezeti jogának fennmaradása mellett 25 200 000 Ft-ban határozta meg, amely befolyó árverési vételárból 14 000 000 Ft illeti az I. rendű alperest, fejenként 5 600 000 Ft a felperest és a II. rendű alperest. Kimondta, hogy az ezen felül esetlegesen befolyó további vételár a felperest és a II. rendű alperest $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$, az I. rendű alperest $\frac{1}{2}$ arányban illeti meg. Az I. rendű alperes özvegyi haszonélvezeti jogának értéke 2 800 000 Ft. Arra az esetre, ha az I. rendű alperes özvegyi haszonélvezeti jogáról annak ellenértéke megtérítése ellenében lemond, a bíróság a legkisebb árverési vételárat 28 000 000 Ft-ban határozta meg azzal, hogy a befolyó árverési vételárból fejenként 5 600 000 Ft illeti a felperest és a II. rendű alperest, míg 16 800 000 Ft az I. rendű alperest. Az ezen felül befolyó esetleges további vételár a felperest és a II. rendű alperest $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$, az I. rendű alperest $\frac{1}{2}$ arányban illeti meg.

A ... ingatlan $\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{3}$ arányú közös tulajdonát ugyancsak árverési értékesítéssel rendelte megszüntetni akként, hogy az ingatlan legkisebb árverési vételárát 62 000 000 Ft-ban határozta meg, amely befolyó vételár, illetve az ezen felül befolyó esetleges további vételár a peres feleket $\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{3}$ arányban illeti meg.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy az alpereseknek fizessen meg 600 000 Ft perköltséget és az államnak külön felhívásra térítsen meg 36 778 Ft le nem rótt illetéket.

A felperes ... ingatlannal kapcsolatban előterjesztett tulajdoni igényét alaptalannak találta. Kifejtette, hogy az nem volt vitás, hogy a peres felek az ingatlan telkét fejenként 1/3 arányban szerezték meg érvényesen, azzal a célzattal, hogy azon építkezni fognak akként, hogy az ingatlanon 3 db, egy-egy 260 m² alapterületű lakás megépítését tervezték a felperes és a II. rendű alperes javára, valamint egy kisebb, kb. 80 m² alapterületű lakás megépítését az I. rendű alperes részére. Bár az építési engedély iránti kérelem és a kivitelei tervdokumentáció is egy kétlakásos ikerház megépítésére vonatkozó tervet tartalmazott, a peres felek szándéka ennek ellenére háromlakásos felülepítmény megvalósítására irányult. Ezt bizonyítottanak találta a peres felek és az építkezés egyik kivitelezője között a ... Városi Bíróság előtt folyamatban volt perben a felperes által előterjesztett keresetlevél tartalmával.

Megállapította, hogy az 1996. május 23-i keltezésű építési és kölcsönszerződés elnevezésű okirat nem alkalmas a Ptk. 97. § (2) bekezdése szerinti megállapodás létrejöttének bizonyítására. Bár az okiraton lévő aláírások valódiak, az az aggálytalannak talált szakvélemények alapján hamisított. Az okirat létrejöttével kapcsolatos tanúvallomások ellentmondásosak, nem alkalmasak a vele szembeni aggályok eloszlatására, s kétségesé teszi valódiságát, hogy tartalma ellentétes a peres felek építkezésével kapcsolatos szándékával, valamint aggályossá teszi az is, hogy az okiratot ügyvéd ellenjegyezte, holott e jogintézmény általánossá tételéről a jogszabály csak 2001. szeptember 1-i hatállyal rendelkezett.

Kifejtette, hogy a ráépítés szabályai nem alkalmazhatók, mert a perbeli felülepítmény sem műszakilag, sem jogilag nem tekinthető befejezettnek. A tulajdonostársaknak az építési költségek esetleg nem egyenlő arányú megosztása melletti megállapodása a közös építkezésre - figyelemmel a PK. 7. állásfoglalás I. pontjára, és a Ptk. 137. § (3) bekezdésére - is kizárja a ráépítés szabályainak alkalmazhatóságát.

Nem bizonyította a felperes, hogy a kivitelezés költségeit kizárólag ő fedezte volna. A becsatolt, nevére kiállított anyagvásárlásról szóló számlák, illetve a munkabér kifizetéséről szóló átvételi elismervények nem alkalmasak annak igazolására, hogy a kifizetések saját pénzeszközeiből történtek volna, figyelemmel arra is, hogy a felperes az alperesi építetők megbízásából járt el, ahogyan arra a május 14-i, bár a felperes által alá nem írt szerződés is utal. Ezzel szemben megállapította, hogy a peres felek a viszonyuk 1999-beli megromlásáig teljes akarategységben jártak el, s ebbe beletartozott az is, hogy az I. rendű alperes és az örökhagyó megtakarításait egymással egyetértésben, egymás vagyonszerzési elképzeléseit segítve, támogatva használták fel, így az 1996. április 22-én, illetve június 6-án értékesített ingatlanok vételárát, s egyéb, valamelyiküknél rendelkezésre álló pénzeszközt is.

Rámutatott, hogy nincs helye a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alkalmazásának sem, mivel a felperes nem bizonyította, hogy saját vagyonából finanszírozta az építkezést, így a törvényhely alkalmazhatóságának feltételeként megállapítandó vagyoni hátrány őt nem érte.

A felek egyező kérelme alapján rendelkezett az egyenlő arányú közös tulajdon árverés útján történő megszüntetéséről.

A ... alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére vonatkozóan elutasította a felperes elsődleges kérelmét, hogy tudniillik az I. rendű alperes váltsa magához az ő tulajdoni hányadát, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes nem lakik az ingatlanban, s emiatt magához váltásra nem kötelezhető, s hiányzik teljesítőképessége is. A közös tulajdon árveréssel történő megszüntetését rendelte el az ítélet rendelkező részében írt módon.

A készpénzhagyaték tekintetében nem látott lehetőséget a Ptk. 147-148. §-a rendelkezéseinek alkalmazására, egyéb, a felperes által megjelölt jogalap híján pedig a keresetet e tekintetben is elutasította.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben az ítélet részbeni megváltoztatásával módosított keresetének megfelelő határozat hozatalát kérte.

A ... alatti ingatlannal kapcsolatban rámutatott, hogy a bíróságnak meg kellett volna szüntetnie az I. rendű alperes haszonélvezetét, s az árverést az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott 25,2 milliós árverési vételár figyelembe vételével kellett volna elrendelni megállapítva az I. rendű alperes haszonélvezeti jogának ellenértékét.

A ... alatti építkezéssel kapcsolatban keresetének megfelelően fenntartva tulajdoni igényét az árverést a módosított tulajdoni arányoknak megfelelően a szakértő által megállapított 54 800 000 Ft-os vételár figyelembe vételével kérte elrendelni. Ezzel kapcsolatban hangsúlyozta, hogy az 1996. május 23-i szerződés valós szerződés, nem manipulált, az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatban nem megfelelően értékelte a szakvéleményt, s a tanúvallomásokat sem. Sérelmezte, hogy nem vette figyelembe a szakvéleményre tett kifogásait. Álláspontja szerint a bíróság nem tett eleget az indokolási kötelezettségének, a Pp. 3. §-ában írt tájékoztatási kötelezettségének, illetve ezt helytelenül, hiányosan tette meg. Véleménye szerint a megyei bíróság nem indokolta meg, hogy miért nem fogadta el az építkezéssel kapcsolatban nevére szóló anyagszámlákat és átvételi elismervényeket. Kiemelte, hogy tévesen állapította meg, hogy az alperesek is hozzájárultak a kivitelezés költségeihez, s azt is, hogy ő az alperesek megbízásából járt volna el, mert közöttük nem volt megbízási szerződés. Az I. rendű alperes nem volt építtető, s az alperesek az ügyintézés során semmit nem tettek. Rámutatott, hogy az alperesek nem bizonyították, hogy az örökhagyó halála után a hagyatéki leltárban felvett vagyontárgyakon túlmenően további olyan vagyon maradt volna, melyet az építkezés során felhasználtak. Részletezte, hogy az alperesek milyen egymásnak, s önmaguknak is ellentmondó nyilatkozatokat tettek a per során.

Kifogásolta, hogy a devizahagyatékkal kapcsolatban a megyei bíróság nem indokolta meg döntését, ám ezzel kapcsolatban csak az indokolás hiányát sérelmezte.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

Az ítélet tábla a megyei bíróság ítéletének a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetésére vonatkozó részét erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére tekintettel.

A fellebbezést kis részben találta alaposnak.

Helyesen utalt a felperes a fellebbezésében arra, hogy a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma PK. 10. állásfoglalás IV. pontja szerint ha a közös tulajdon megszüntetéséhez valamennyi tulajdonostárs és a haszonélvező is hozzájárul, a haszonélvezeti jog megszűnik, s annak ellenértékét a bíróságnak kell megállapítani. Ennek megfelelően az ítélet tábla mellőzte az elsőfokú ítélet azon rendelkezését, mely az I. rendű alperes haszonélvezeti jogának fennmaradása esetére határozta meg a legkisebb árverési vételárát, s a befolyó összeg felosztási arányát. A bírói gyakorlat egységes tekintetben, hogy a legkisebb kikiáltási ár azonos az ingatlan forgalmi értékével, ebből következően azt helyesen állapította meg a megyei bíróság 28 000 000 Ft-ban, s nem tévedett akkor sem, amikor az I. rendű alperes haszonélvezeti jogának ellenértékét a szakértői vélemény alapján 2 800 000 Ft-ban határozta meg, s ezt figyelembe vette az árverés során befolyó vételár felosztásánál.

A fellebbezést ezt meghaladó részében az ítélet tábla alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a per eldöntése szempontjából releváns tényállást, abból megalapozott következtetéseket vont le, melyekkel az ítélet tábla teljes mértékben egyetért.

A ... ingatlannal kapcsolatban hangsúlyozza az ítélet tábla, hogy a tényállás sarkalatos pontja az, hogy amikor az örökhatározó megbetegedett, halálával számolni kellett, a család teljes egyetértésben, összhangban intézte a pénzügyeket, tervezgették, hogy az akkori időben kiemelkedően nagy számú vagyont - aminek pontos összegét meghatározni nem lehet, - mire fordítják. Megvásárolták a perbeli építési telket, s az egymás között egyenlő arányú tulajdonukba került. Elképzelésük szerint arra olyan lakóházat építenek, amely mindhármójuk lakhatását biztosítani fogja. Feltételezhető, hogy meggondoltan, az anyagi lehetőségeiket számba véve döntöttek így 1996. márciusában.

1996. május 23-i dátummal készült az építési és kölcsönszerződés elnevezésű okirat a felperes előadása szerint. A felperes azonban a per során tett bősz nyilatkozataiban nem adott magyarázatot arra, hogy milyen alapvető változás történt az ingatlan megvásárlását követő két és fél hónap alatt a felek viszonyaiban, mi történt a II. rendű alperes pénzével, azt mire költötte el, ha elköltötte, s ez esetben miből remélte, hogy az okirat szerinti nagy összegű tartozását egy esztendő alatt kiegyenlíti. 1996. márciusában a testvérek még közös építkezést terveztek, az építési engedély iránti kérelmet is együtt adták be, ikerház kivitelezésébe kívántak belefogni, s e tervükkel, korabeli felhőtlen viszonyukkal nem harmonizál az okirat tartalma. Ugyanígy nem adott magyarázatot a felperes arra, hogy miután az okirat szerinti visszafizetési határidő lejárt, miért nem szólította fel a tartozás kiegyenlítésére a testvérét, s nincs magyarázat arra sem, hogy

miért nem értékesítették az okiratban írt módon az ingatlant. E tekintetben is motiválatlan, megmagyarázhatatlan az okirat tartalma. Az okirat szerinti 1997. június 30-i „visszafizetési határidő” eredménytelen elteltét követően a peres felek viszonya a felperes előadása szerint is változatlan maradt, ezen időpont után a II. rendű alperest a felperes építtetőnek tartotta, a közigazgatási eljárásokban, közigazgatási perekben képviselte, a kiszabott építési bírságot közösen fizették meg. A felperes előadása szerint az édesanyja is csak 1998-ban állt el a külön lakrész iránti igényétől. E körülményekkel ugyancsak nem adekvát az okirat tartalma.

Helyesen foglalt állást a megyei bíróság atekintetben is, hogy az 1996. május 23-i teljes bizonyító erejű magánokirat hamisítatlansága melletti törvényi vélelmet az alperesek megdöntötték. Ezzel kapcsolatban az ítéletábra, egyezően a megyei bírósággal, mind az írásszakértői, mind az okmányszakértői véleményt aggálytalannak találta. Az utóbbival összefüggésben hangsúlyozza, hogy az alapszakértői véleményre a felperes két alkalommal is részletes előkészítő iratban tett észrevételeket, melyeket a bíróság kiadott a szakértőnek, aki arra konkrét, kimerítő válaszokat adott, fenntartva az alapszakvéleményében rögzített véleményét. E szakvélemények alapján tény, hogy a perbeli okirat két oldala más-más írógéppel készült. A géppel írott okiratról készített fénymásolati példányok két oldala vagy külön fénymásoló gépeken, vagy ugyanazon a gépen, de eltérő időben készült. E szakértői megállapításokból pedig az elsőfokú bíróság megalapozottan vonta le azt a következtetést, hogy az okirat valóságához kétség fűződik.

Nem hagyhatók figyelmen kívül az okirat létrejöttének különös körülményei sem, nevezetesen, hogy annak elkészítésére, - noha azt ügyvéd készítette és ellenjegyezte, - miért nem az ügyvédi irodában, s miért a felperes munkahelyén került sor, mi indokolta, hogy egy okiratba foglaljanak egy családi megállapodást és egy idegennel kötött vállalkozási szerződést, különös tekintettel arra, hogy ez utóbbival kapcsolatban 9 nappal azelőtt készült egy másik okirat is, melyet a kivitelező cég képviselője alá is írt, s előadása szerint más kivitelezések esetén is ilyen szerződést köt megrendelőivel.

Rámutat továbbá az ítéletábra, hogy a szerződés 8. pontja szerint a három példányban készülő szerződés mindkét oldalát alá kellett volna írnia a feleknek, ami indokolt lett volna különös tekintettel arra, hogy az okirat két oldala nem azonos írógéppel készült, ezzel szemben a szerződés első hat pontját tartalmazó 1. oldalt senki nem írta alá.

Mindezen körülményekre tekintettel nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor, amikor azt állapította meg, hogy az okirat nem tartalmazza a II. rendű alperes szerződési akaratát. Ő ilyen tartalmú szerződést nem írt alá, következésképpen a felperes nem indítványozhatja alappal arra való kötelezését, hogy csatolja be e szerződés nála lévő példányát, mert ilyen nincs.

Így az alperesek nyilvánvalóan abban a tudatban voltak, hogy a közös tulajdonú ingatlanon, közös pénzből folyik az építkezés, mindaddig, amíg a viszony a felek között megromlott.

Az, hogy az örökhagyó hagyatékához tartozó további vagyonról sem a hagyatéki, sem a póthagyatéki eljárásban nem történt rendelkezés, nem zárja ki azt, hogy ilyen vagyon volt. Figyelemmel a peres felek fentiekben részletezett közös elhatározására a közös vagyonból történő építkezést illetően, a felperesnek kellett volna igazolnia azt, hogy a kivitelezést saját anyagi eszközeiből fedezte. Az, hogy ő ilyen jelentős összeggel rendelkezett, nincs igazolva. Tény, hogy a 98. sorszámú előkészítő irata mellékleteként letéti szerződést, befektetési jegyet, kifizetési pénztárbizonylatot, kiadási pénztárbizonylatokat, készpénzfelvételi nyugtákat csatolt annak igazolására, hogy megfelelő anyagi forrás állt rendelkezésére. Ezek az okiratok azonban mind az örökhagyó halála utáni időből származnak, s nem igazolt, hogy forrásuk a felperes saját különvagyonára lett volna, különös tekintettel arra, hogy a felperes köztudomásúan nem kimagasló jövedelmet biztosító munkaviszonyán túl további jövedelemforrásairól nem tett nyilatkozatot. A felperes által csatolt igazolások, bizonylatok összege jóval kisebb annál az összegnél, mint amit előadása szerint az építkezésre fordított, ami azt a korábban kifejtett megállapítást erősíti, hogy a családnak egyéb, a hagyatéki eljárások során nyilvánosságra nem került vagyona is volt.

Alaptalanul hivatkozik a felperes a fellebbezésében arra, hogy a felek között megbízási szerződés létrejöttét az alperesek nem bizonyították. Alakszerű megbízási szerződés létrejöttére a családtagok között nem is volt szükség, az előzőekben kifejtettek szerint a peres felek teljes egyetértésben, egyező szándékuk megvalósítása érdekében tevékenykedtek, s teljesen életszerű, természetes, hogy a tényleges ügyintézés javarésze a család férfitagjára, a felperesre hárult. Az építési szerződéstervezet is a felperest tünteti fel az építetők képviselőjének, ebből következően indokolatlanul kifogásolja a fellebbezés, hogy az alperesek nem jártak el az ügyintézés során személyesen. A felperes által mindhármuk javára kötött építőanyag-vásárlási, vállalkozási szerződések e szerint bizományi szerződéseknek minősülnek. Azt a felperes nem bizonyította, hogy a család közös terve a közöttük lévő viszony megromlásáig megváltozott volna, amikor pedig a viszony közöttük megromlott, az ingatlanon építkezés már nem folyt.

Alaptalan a fellebbezés a tekintetben is, hogy a megyei bíróság megsértette volna tájékoztatási kötelezettségét. A Pp. 3. § (3) bekezdése utolsó mondata szerint a bíróság köteles a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni. A felperes nem jelölte meg, hogy az elsőfokú bíróság e tájékoztatási kötelezettségét mi módon sértette meg, mi az a bizonyítás, amit az elsőfokú eljárás során a bíróság hibájából nem terjesztett elő. A bíróság tájékoztatási kötelezettsége nem azt jelenti, hogy az ügy állásáról, egy-egy bizonyíték értékeléséről tájékoztassa a feleket, ez ugyanis preiudikálás lenne részéről. A bíróság tájékoztatási kötelezettsége a Pp. idézett §-ában írtakra terjed ki, ezt követően a felek kötelezettsége a bizonyítási indítványok megtétele, a bizonyítékok előterjesztése, s ezután a bíróság dönti el, hogy ezek közül melyek azok, amelyek az ügy eldöntése szempontjából lényegesek és ezért figyelembe veendő, illetve fogantatosítandók, illetve melyek azok, amelyek irrelevánsak, s ezért azokat mellőzi, ennek indokát az ügydöntő határozata indokolásában kell kifejtenie.

Ezen indokolási kötelezettségének az elsőfokú bíróság maradéktalanul eleget tett, minden az ügy eldöntése szempontjából releváns körülményre vonatkozó döntését kimerítően

megindokolta, s eleget tett a bizonyítékok értékelésére vonatkozó kötelezettségének is. Így megindokolta azt is, hogy miért nem fogadta el azt a felperesi állítást, hogy az anyagvásárlásokkal kapcsolatos számlák, illetve munkabér kifizetésekről szóló átvételi elismervények tanúsítják, hogy a kivitelezést saját vagyonából finanszírozta. (Az elsőfokú ítélet 18. oldal, ötödik bekezdés.)

Téves a felperes azon álláspontja, hogy az ítélet tábla részítéletében megállapított készpénzhagyatékon közte és az I. rendű alperes között közös tulajdon keletkezett volna. A pénzösszeg nem tulajdoni hányadok szerint illeti a feleket, a részítéletben megállapított összeg kizárólag a felperes tulajdona, amelyet az I. rendű alperes özvegyi haszonélvezeti joga terhel. A felperes nem kérte az özvegyi jog megszüntetését - amely egyébként nem is lenne indokolt, - csupán a közös tulajdon Ptk. 148. § (2) bekezdése szerinti megszüntetését. Miután ez teljességgel alaptalan, az elsőfokú bíróság indokolása - hogy tudniillik a Ptk. 148. §-ának alkalmazására nem látott lehetőséget - elégséges, azt kiegészíteni nem szükséges.

Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a felperes illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt, az állam javára megtérítendő illeték összegét. A felperes öröklési igényéről a megyei bíróság részítéletében határozott, s e körben rendelkezett a pertárgy-értékének megfelelő illeték viseléséről is. Ezen túlmenően a felperes tulajdoni igényt érvényesített, ... ingatlan tulajdonjogának 84,8 %-ára tartott igényt. Ennek illetékalapja a 62 000 000 Ft értékű ingatlan 84,8 %-a, azaz 52 576 000 Ft, mely után a figyelembe veendő illeték 900 000 Ft, ezt a felperesnek kell megtérítenie az állam javára. Kérte továbbá a felperes a közös tulajdon megszüntetését, e tekintetben a per tárgyának értéke, s így az illeték alapja a Ptk. 10. állásfoglalás VI/f pontja értelmében a felperes tulajdoni hányadának értéke, mely a ... utcai ingatlan esetében 7 000 000, a ... ingatlan esetén 20 666 666 Ft, így a figyelembe veendő illeték összege 900 000 Ft, melyet a peres feleknek az ingatlanok értékének és tulajdoni hányaduk arányában kell viselniük. Ezért az ítélet tábla a felperes által megtérítendő illeték összegét felemelte, és kötelezte az alpereseket az illeték megtérítésére.

Mindezekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A felperes illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján köteles az eredménytelenül fellebbező felperes megtéríteni.

Az alaptalan fellebbezés eredményeként köteles az alperesek javára fellebbezési eljárási költséget megfizetni a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján, a fellebbezési eljárási költség az alpereseket képviselő ügyvéd munkadíját foglalja magában, melynek összegét a bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet alapján állapított meg.

D e b r e c e n, 2007. október 12.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Süliné dr. Tózsér
Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő