



Fővárosi Ítéltábla

7.Pf.20.166/2023/3/II.

A Fővárosi Ítéltábla a Mihalics Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Mihalics Krisztián ügyvéd) által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek – dr. Farkas Gabriella ügyvéd (ügyvéd címe.) által képviselt felperesné (felperes címe) alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. szeptember 12. napján kelt 31.P.23.068/2020/60/II. számú ítélete ellen a felperes részéről 61. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és azt állapítja meg, hogy a település/városrész helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlanból az alperes által házastársi különvagyoni szerzés jogcímén megszerzett tulajdoni hányad mértéke 11/100, összes tulajdoni hányadának a mértéke 61/100, míg a felperes összes tulajdoni hányadának mértéke 39/100.

A felperest a 39/100 tulajdoni hányada ellenértékeként megillető megváltási ár összegét felemeli 16.104.000 (Tizenhatmillió-száznégyezer) forintra.

A felperes által fizetendő elsőfokú perköltség összegét 7.135 (Hétezer-százharmincöt) forintra, az állam javára fizetendő kereseti és viszontkereseti illeték együttes összegét 1.172.909 (Egymillió-százhetvenkétezer-kilencszázkilenc) forintra leszállítja.

Az alperest a felperes javára elsőfokú perköltség fizetésre kötelező rendelkezést mellőzi, az alperes által fizetendő kereseti illeték összegét 637.500 (Hatszázharminchétezer-ötszáz) forintra felemeli, és kötelezi az alperest, hogy e határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül fizessen meg 707.326 (Hétszázhétezer-háromszázhuszonhat) forint viszontkereseti illetéket.

Az illetéket a feleknek e határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül kell megfizetniük az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlája javára.

A Hivatal Földhivatali Főosztályának megkeresését akként módosítja, hogy a település/városrész, helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlanak a felperes tulajdonaként nyilvántartott 50/100 hányadából 11/100 hányadra házastársi különvagyoni szerzés jogcímén jegyezze be az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba; a 16.104.000 (tizenhatmillió-száznégyezer) forint megváltási ár hiánytalan megfizetésének igazolását követően a felperes tulajdonaként nyilvántartott 39/100 hányadra közös tulajdon megszüntetése jogcímén jegyezze be az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

Az elsőfokú ítéletet ezt meghaladóan helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 301.500 (Háromszázegyezer-öttszáz) forint másodfokú perköltséget.

A felperest 1.742.720 (Egymillió-hétszáznegyvenkétezer-hétszázhusz) forint, az alperest 449.381 (Négyszáznegyvenkilencezer-háromszáznyolcvanegy) forint fellebbezési illeték megfizetésére kötelezi e határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperes és az alperes házastársak voltak, a házassági életközösségük 1976. szeptember 4-től 2008 májusáig tartott. Életközösségük alatt közösen szerezték meg a 1173 Budapest Rákoskeresztúr, ingatlan címe⁴. szám alatti önkormányzati lakás (a továbbiakban: ingatlan címe⁴ lakás) bérleti jogát. A lakást 1990. után kölcsönből újították fel. Ebben az időben a felperes fuvarozóként dolgozott, 1992-től pedig kamionosként külföldi fuvarokat bonyolított, jelentős jövedelemre tett szert, amelyet magára, családjára és autókra költött. Gépjármű vásárlására munkatársaitól is kért kölcsön.

[2] Az 1994. június 14. napján kelt szerződéssel a felek egymás között egyenlő arányban megvásárolták a ingatlan címe⁴ lakást. A lakás forgalmi értéke 1.740.000 forint volt, a kedvezményes vételárat az önkormányzat 522.000 forintban állapította meg, amelyre a felek – az egyösszegű teljesítésre figyelemmel – 234.900 forint további vételárkedvezményt kaptak. Ténylegesen 287.100 forint vételárat fizettek, amit az alperes az édesanyjától 1994. március 24-én „előörökségként” kapott 300.000 forintból teljesített.

[3] A felek 1994. december 13. napján megkötött szerződéssel 3.500.000 forint vételáron, egymás között 1/2-1/2 arányban megvásárolták a település/városrész ingatlan címe

szám alatt lévő, helyrajzi szám helyrajzi számú társasházi lakás ingatlant (a továbbiakban: ingatlan címe lakás). A vételár forrását a ingatlan címe⁴ lakás 1994. december 15. napján történt eladásából származó 2.500.000 forint, illetőleg a közösen felvett 1.000.000 forint összegű magánkölsön képezte. Utóbbit nem tudták határidőre visszafizetni, ezért a törlesztés érdekében újabb kölcsönt vettek fel személyl¹től.

[4] Az alperes édesanyja 2002. december 16. napján „előörökségként” további 6.200.000 forintot adott az alperesnek. Ebből az alperes 3.700.000 forintot fordított a személyl¹től kapott kölcsön visszafizetésére.

[5] A felek 2007-ben 3.000.000 forint kölcsönt vettek fel az banktól, amelyet az életközösség megszakadásáig közösen fizettek. Az életközösség megszakadását követően eltérő arányban járultak hozzá a kölcsöntörlesztéséhez, a rezszi költségekhez és a felhalmozódott gázdíjtartozás fizetéséhez. Az alperes összességében többet teljesített, amelyből – a felek elszámolása és egyező előadása szerint – 376.372 forint a felperest terhelte. Az életközösség ideje alatt az alperes kültagsági jogviszonya mellett működő cég¹ Bt.-nek (a továbbiakban: Bt.) 2.750.066 forint adótartozása keletkezett, melyet az életközösség megszakadását követően az alperes fizetett meg.

[6] Az alperes 2016 november 29-én kicserélte a ingatlan címe lakás ajtajának zárját, mert az meghibásodott. A felperes nem kért kulcsot az alperestől, nem szólította fel a lakás birtokba adására. A lakásban 2017 márciusától a felek közös gyermeke lakik a családjával, a felperes továbbra is az általa korábban használt szobában tárolta az ingóságait.

[7] A felek 2003-ban az alperes édesanyjától kapott összegből korszerűsítették a ingatlan címe lakás fűtését. Az alperes saját költségén 2009-ben a kisebb szobában ablakot, 2014-ben konyhabútort cserélt, 2017-ben klímaberendezést szerelt fel a három szobában. A lakás jelenlegi forgalmi értéke 52.300.000 forint, a beruházások 5.300.000 forinttal növelték az ingatlan forgalmi értékét.

[8] A felperes (5. sorszám alatt) pontosított keresetében a ingatlan címe lakáson fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte elsődlegesen árverési értékesítés útján. A legkisebb árverési vételárat 60.000.000 forintban határozta meg, amelyből 30.000.000 forintra tartott igényt. Másodlagosan oly módon kérte a közös tulajdon megszüntetését, hogy az alperes 30.000.000 forint ellenében váltsa magához a tulajdoni hányadát. Kérte továbbá, hogy a hiteltartozásra általa befizetett 3.031.863 forint, továbbá többfélehasználati díj címén 2016. október 10-től 2020. október 31-ig havi 100.000 forint és perköltségei megfizetésére kötelezze a bíróság az alperest.

[9] Kifejtette, hogy a ingatlan címe lakás a házastársi közös vagyon része. A ingatlan címe⁴ lakást szolgálati lakásként kapta, erre tekintettel a teljes vételárkedvezmény, vagyis a forgalmi érték 70%-a őt illeti meg. Vitatta, hogy az alperes ekkor kapott az édesanyjától 300.000 forintot, állítása szerint közös megtakarításuk képezte a vételár forrását. Azt nem vitatta, hogy a személyl¹ felé fennálló kölcsöntartozást az alperes édesanyjától kapott összegből fizették meg, de szerinte a pénzt közösen kapták, nemcsak az alperes. A perben kirendelt igazságügyi szakértő véleményét vitatta az értékebecslés módszere, illetőleg az

értékemelkedést okozó beruházások elszámolásának módja miatt. Vitatta az alperes által a megváltási árba beszámítani kívánt tételeket. Előadta, hogy a Bt. tartozásáért a kültag alperes nem felelt, így ő sem tartozik megtéríteni annak fele részét az alperesnek. Kifejtette, hogy 2016 októberében az alperes a zárcserével kizárta őt a lakásból, nem biztosított számára kulcsot. Perköltségének megállapítását a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 2. § (1) bekezdése és a csatolt megbízási szerződés alapján kérte azzal, hogy jogi képviselője áfa körbe tartozik.

[10] Az alperes ellenkérelmében a ingatlan címe lakáson fennálló közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, de tiltakozott az árverési értékesítés ellen, vállalta a felperes tulajdoni hányadának magához váltását. Állítása szerint a zárcserére annak meghibásodása miatt került sor, a felperes közös gyermeküktől kapott kulcsot, a lakást továbbra is használta. Előadta, hogy a perre nem adott okot, ezért a felperes perköltség igényének az elutasítását kérte. Saját perköltségét az Ükr. 3. § (2)-(6) bekezdése alapján számította fel azzal, hogy jogi képviselője nem tartozik áfa körbe.

[11] Az alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben tulajdonjoga bejegyzését kérte a ingatlan címe lakás összesen 6/7 hányadára.

[12] Előadta, hogy a ingatlan címe⁴ lakást ő vásárolta meg az édesanyjától kapott különvagyonából; a lakás eladásából befolyt 2.500.000 forint is a különvagyon, csak a közösen felvett 1.000.000 forint magánkölcson volt közös vagyoni hozzájárulás a ingatlan címe lakás 3.500.000 forint vételárához. A felperesnek fizetendő megváltási árban kérte elszámolni a 2.377.360 forint költségen végzett beruházásai értékét. Kérte levonni a személyi felé fennálló közös tartozásra a különvagyonából megfizetett 3.700.000 forint felét, azaz 1.850.000 forintot és a Bt. általa megfizetett 2.270.566 forint tartozásának a felét, azaz 1.135.280 forintot. A felperessel egyezően adta elő, hogy rezsiköltségek és hiteltartozás törlesztésének egyenlegeként a felperes 376.372 forintot tartozik megfizetni neki. A beszámítás eredményeképpen 2.452.995 forint megváltási ár megfizetését ajánlotta fel azzal, hogy amennyiben a bíróság magasabb összegű megváltási árat határoz meg, úgy 60 nap teljesítési határidőt biztosítson a számára.

[13] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes és az alperes 50/100-50/100 arányú tulajdonaként nyilvántartott ingatlan címe lakás felperes tulajdonaként nyilvántartott 50/100 tulajdoni illetőségből alperes – házastársi különvagyon szerzés jogcímen – 20/100 tulajdoni illetőséget megszerzett. A felperes további 30/100 ingatlan tulajdoni illetőségét – házastársi közös vagyon megosztása jogcímen – alperes tulajdonába adta, és kötelezte az alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 60 nap alatt fizessen meg 10.498.348 forint megváltási árat a felperes részére az általa közölt bankszámlaszámra utalással. Kötelezte a felperest, hogy legkésőbb az ítélet jogerőre emelkedését követő nyolc nap alatt közölje az alperessel a bankszámlaszámát; a felperest az alperes tulajdonjoga ingatlan nyilvántartási bejegyzésének türéseire kötelezte. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet és a viszontkeresetet. Kötelezte a felperest fizessen meg az alperes részére 15 nap alatt 1.470.320 forint perköltséget, valamint – a Hivatali külön felhívására – 1.080.000 forint kereseti és 624.000 forint viszontkereseti, összesen 1.704.000 forint eljárási illetéket az állam

javára. Kötelezte az alperest fizessen meg a felperes részére 15 nap alatt 372.680 forint perköltséget, valamint – a Hivatal1 külön felhívására – 420.000 forint illetéket az állam javára. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkereste a Hivatal Földhivatali Főosztályát, hogy a perbeli ingatlanon a felperes 20/100 tulajdoni illetőségét különvagyoni szerzés jogcímen jegyezze be az alperes nevére, míg a felperes további 30/100 tulajdoni illetőségét – a megváltási ár kifizetésének igazolását követően, házastársi közös vagyon megosztása jogcímen – jegyezze át alperes nevére.

[14] Döntésének jogi indokolása szerint a jogvitát a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (a továbbiakban: Csjt.) rendelkezései alapján bírálta el. Abból indult ki, hogy a felek a közös vagyoni ingóságokat már megosztották, a vita tárgyát a közös ingatlan képezte. Rámutatott: a ingatlan címe4 lakás tekintetében a felperes a keresetlevélben még nem hivatkozott arra, hogy szolgálati jellege következtében a különvagyonát képezné, ezt a csatolt iratok is cáfolták; arra a következtetésre jutott, hogy a ingatlan címe4 lakás bérleti jogát a felek bérlőtársakként, közösen kapták.

[15] A becsatolt okirat alapján bizonyítottanak látta, hogy az alperes „előörökségként” 300.000 forintot kapott édesanyjától és azt is, hogy a felek ennek felhasználásával vásárolták meg a ingatlan címe4 lakást. Az 1994. március 24-én kelt okiraton és a felperes édesanyjának tanúvallomásán túl azt is értékelte, hogy a vételt megelőzően a felek csak hitelből tudták felújítani a lakást, a felperes a gépkocsivásárlásaihoz is kölcsönt vett fel. Ebből arra következtetett, hogy mindkét bérlőt megillette a 233.000 (helyesen: 234.900) forint vételárkedvezmény, így a vételár 45%-a a felek közös kedvezménye, ami személyenként 22,5%. A megfizetett 289.200 (helyesen: 287.100) forint a vételár 55%-a, ami az alperest illeti meg, így az ő hozzájárulása 77,5%, míg a felperesé 22,5%.

[16] A ingatlan címe4 lakás értékesítésekor kapott 2.500.000 forint – amit a ingatlan címe lakás vásárlására fordítottak – ugyanilyen arányban oszlik meg közöttük: 1.937.500 forint az alperest, 562.500 forint a felperest illette meg. Ehhez hozzászámította a vételárhoz közösen felvett 1.000.000 forint magánkölcsönt. Így a bejegyzettel szemben a ingatlan címe ingatlanak az alperes 70%-ban, a felperes 30%-ban a tulajdonosa; ebben a részében helyt adott a viszontkeresetnek.

[17] Az ingatlan forgalmi értékét a szakvélemény alapján 52.300.000 forintban állapította meg. Az alperes által elvégzett beruházások 5.300.000 forint értéknövelő hatását teljes egészében az alperes javára számolta el. Ennek levonása után a fennmaradó 47.000.000 forintot a 70-30%-os tulajdoni aránynak megfelelően osztotta meg a felek között, számításai szerint a felperest így 14.100.000 forint illeti. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 296. §-a alapján ebbe az összegbe beszámította az alperesnek a felperessel szemben fennálló megtérítési igényét, köztük a 376.372 forint kölcsön, illetőleg rezsi tartozásokból eredő felperesi tartozást, a Bt. tartozásának a felét, azaz 1.375.280 forintot, illetőleg a személylnak megfizetett kölcsön fele részét, azaz 1.850.000 forintot, mindösszesen 3.601.652 forintot. Ezt levonva a 14.100.00 forintból 10.498.348 forint megváltási ár megfizetésére kötelezte az alperest.

[18] A felperes többtelehasználati díj iránti igényét elutasította. Kifejtette, hogy a zárcserére kizárólag meghibásodás miatt került sor, az alperes ezt követően sem használta a felperes szobáját, és a felperes nem igazolta, hogy a használat biztosítása érdekében felszólította volna az alperest a kulcs átadására, vagy birtokvédelmi eljárást kezdeményezett volna ellene.

[19] A pertárgy értékéből kiindulva kötelezte a feleket az egymásnak fizetendő perköltség, illetőleg az illetékre kiterjedő költségfeljegyzési joguk folytán le nem rótt kereseti és viszontkereseti illeték megtérítésére.

[20] Az elsőfokú ítélet ellen bejelentett fellebbezésében a felperes elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását kérte akként, hogy a bíróság teljes egészében adjon helyt a keresetének, az alperes viszontkeresetét teljes egészében utasítsa el, és marasztalja az alperest a perköltségében.

[21] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 381. §-ára hivatkozással a hatályon kívül helyezést elsősorban azért kérte, mert az elsőfokú bíróság a szakvélemény homályos, hiányos volta ellenére mellőzte az új szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványát; az eljárási szabályokat megsértve mellőzte az általa indítványozott tanúk meghallgatását, és vette figyelembe az alperes által előterjesztett okirati bizonyítékokat. A szakvélemény formailag sem felelt meg az előírásoknak, mert nem tartalmazta a szakértő aláírását és bélyegzőjének lenyomatát, ezért egyáltalán nem lett volna figyelembe vehető. Tartalmilag is aggályosnak találta azt, mert a szakértő, bár alkalmasnak minősítette a hozambecslés módszerét, mégsem használta azt a ingatlan címe lakás forgalmi értékének meghatározásakor, nem a Hivatal1-től beszerezett adatokból indult ki, és nem vette figyelembe az összehasonlító adatoknak a perbeli ingatlantól való esetleges eltérését, általános jelleggel alkalmazott 15%-os korrekciót; értelmezhetetlen megállapításokat tett a lakás alapterületét illetően. Az értéknövelő beruházások tekintetében semmilyen számítást nem tartalmaz a szakvélemény, a becsült értékek pedig aggályosak. Az indokolatlanul mellőzött tanúk nyilatkozni tudtak volna arra, hogy a zárcserét követően nem juthatott be a lakásba, mert nem kapott kulcsot. Az alperes csak a perfelvétel lezárását követően hivatkozott a ingatlan címe4 lakás bérleti jogának megszerzésével kapcsolatos okiratokra és csak ekkor csatolta a bizonyítékokat, melyeket ezért a Pp. 214. § (5) bekezdése értelmében figyelmen kívül kellett volna hagyni.

[22] Érdemben is megalapozatlannak találta az ítéletet, az tévesen állapította meg, hogy az alperes édesanyjától kapott összegből vásárolták meg a ingatlan címe4 lakást. Ezt nem igazolja a becsatolt okirat és az alperes édesanyjának tanúvallomása sem, azok egymásnak ellentmondanak. Kihallgatása során a tanú nem hallotta a hozzáintézett kérdéseket, csak a peres felek közös gyermeke közvetítésével tudott a bírósággal kommunikálni. A bíróságnak ezért a Pp. 113. § (4) bekezdése szerint tolmácsot kellett volna igénybe vennie. Az elsőfokú bíróság téves következtetést vont le abból is, hogy a ingatlan címe4 lakást hitelből újíttatták fel, ebből nem következik, hogy ne lett volna saját forrásuk a vételárra. Fenntartotta: a ingatlan címe4 lakásnak saját szolgálati viszonya alapján lett az önálló bérlője, ezért az 1.740.000 forintos forgalmi értékéből a 70% vételárkedvezmény őt illette, ez az ő különvagyonra volt. Ehhez képest helytelenül számította ki az elsőfokú bíróság

a tulajdoni arányokat. Erre utal az is, hogy az alperes korábban nem érvényesített tulajdoni igényt, a házassági bontóperben maga is úgy nyilatkozott, hogy 1/2-1/2 arányú tulajdonukat képezte a ingatlan címe⁴ lakás.

[23] Alaptalan az alperes megtérítési igénye az értéknövelő beruházások tekintetében, mert nem bizonyította, hogy azokat saját különvagyonából finanszírozta. A fűtőkorszerűsítés a vagyonszövetség fennállása alatt, közös vagyomból történt, az is téves, hogy az értéknövekmény kizárólag az alperest illeti meg. Azt – az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben – az őt illető megváltási ár tekintetében is figyelembe kell venni. Vitatta a 2002. december 16-i megállapodás tartalmát és azt is, hogy a személy¹ által nyújtott kölcsön ebből került volna visszafizetésre. Előadta, hogy a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXIV. törvény (a továbbiakban: Gt.) rendelkezései alapján a Bt. tartozásának megfizetésére az alperes nem volt köteles, mert csak kültagja volt a társaságnak. Továbbra is fenntartotta a használati díj iránti követelését, a ingatlan címe lakás használatát ugyanis nem biztosította számára az alperes. Másodfokú perköltségét a csatolt költségjegyzék szerint kérte megállapítani.

[24] Fellebbezési ellenkérelmében az alperes – annak tartalma szerint – az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes perköltségében való marasztalását kérte.

[25] Rámutatott: a szakértői vélemény megfelelt a formai követelményeknek, mert a Pp. 47. § (9) bekezdése értelmében elektronikus benyújtás esetén a szakvéleménynek csak a szakértő nevét és a nyilvántartási számát kell tartalmaznia. Alaptalanok a szakvéleménnyel kapcsolatos tartalmi aggályok is, minden felperesi kifogásra választ adott a szakértő. A felperes által indítványozott tanúbizonyításnak nem volt helye, mert maga is azt adta elő, hogy a tanúk csak a zárcsere tényére tudnak nyilatkozni; ez önmagában nem bizonyítja, hogy kizárta volna a felperest a ingatlan címe lakásból, onnan a felperes önként, a fűtés hiánya miatt távozott. A utcánév út lakással kapcsolatos iratokat azt követően csatolta be, hogy a felperes a 2022. február 17-i beadványában új tényként hivatkozott annak szolgálati jellegére; ezt a Pp. 220. § (1) bekezdés e) pontja lehetővé teszi. Az elsőfokú bíróság nem hivatkozott az iratokra, mivel a korábban csatolt adásvételi szerződés alapján valamennyi tény megállapítható volt. A felperes a szolgálati jogviszonyt semmivel nem támasztotta alá, ebből pedig az következik, hogy a ingatlan címe⁴ bérlakás iránti igényt a felek közösen nyújtották be.

[26] A személy¹től kapott kölcsönrel kapcsolatban hangsúlyozta: erről egyezően nyilatkoztak a 25. számú tárgyalási jegyzőkönyvben. Úgyszintén arról is, hogy a bojlercsere, illetőleg a cirkófelújítás is a különvagyonából történt. A felperes a Bt.-vel kapcsolatos tartozását is elismerte.

[27] Másodfokú perköltségét az Ükr. 3. § (2)-(6) bekezdése alapján kérte megállapítani azzal, hogy jogi képviselője mentes az áfa fizetési kötelezettség alól.

[28] Az alperes viszontkeresetét részben elutasító és az alperest megváltási ár fizetésére kötelező ítéleti rendelkezéseket a megváltoztatásra irányuló másodlagos

fellebbezési kérelem nem érintette, így ezekre a rendelkezésekre – a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira figyelemmel – a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata nem terjedt ki.

[29] A felperes fellebbezése részben megalapozott.

[30] Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást felderítette, az ehhez szükséges bizonyítást lefolytatta. Érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt – a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján – részben megváltoztatta.

[31] A Pp. 383. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltábla először a hatályon kívül helyezésre irányuló elsődleges fellebbezési kérelmet vizsgálta, és azt alaptalannak találta.

[32] A szakvélemény – a felperes állításával ellentétben – nem szenved alaki hiányosságokban, mert a szakértő 57. sorszám alatt csatolta annak aláírt (és a bélyegzőjével ellátott) példányát. Tartalmilag sem aggályos a szakvélemény, mert a szakértő a hozambecslés módszerét csak általánosságban minősítette alkalmasnak, de – kiegyensúlyozott piaci viszonyok hiányában – azt nem alkalmazta. Az ingatlan értékbecslés szakmai gyakorlatában a hirdetési árak, mint kiindulási adatok alkalmazása nem ismeretlen módszer, a perbeli esetben a szakértő erre tekintettel alkalmazott az átlagárhoz képest 15%-os korrekciót a ingatlan címe lakásra, annak állapotára figyelemmel. A referencia ingatlanok részletes adatai pedig a Hivatali adatbázis alkalmazása esetén sem lennének ismertek. A lakás alapterületével kapcsolatos megállapítások – a szakértő kiegészítő véleménye szerint – csak a teljesség kedvéért kerültek a szakvéleménybe, azok az értékelés eredményét nem befolyásolták. A beruházások értékelő hatását a szakértő becsléssel határozta meg, amely elfogadott szakértői módszer, az alkalmazandó módszer kiválasztása olyan szakkérdés, amely a szakértő kompetenciájába tartozik.

[33] A felek egyező előadása alapján a zárcsere ténye és a csatolt számla dátumára figyelemmel az időpontja nem lehetett vitás, ezért a felperes e körben előterjesztett tanúbizonyítási indítványait, mint a többlethasználati díj iránti kereset elbírálása szempontjából szükségteleneket, indokoltan mellőzte az elsőfokú bíróság; a Pp. 266. § (1) bekezdése értelmében ugyanis csak a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása érdekében rendelhet el bizonyítást.

[34] Alaptalanul kifogásolta a felperes a ingatlan címe⁴ lakás bérleti jogának megszerzésével kapcsolatosan, a perfelvétel lezárását követően csatolt okiratokat, mert az elsőfokú bíróság nem ezekre alapozta döntését, vagyis lényegében figyelmen kívül hagyta azokat. A vételárkedvezményre vonatkozó adatok a perfelvételi szakban 11/A/3. szám alatt már csatolt szerződés 2. pontja alapján ismertek voltak.

[35] A felperes nem jelölt meg olyan lényeges eljárási szabálysértést, ami az ügy érdemi eldöntésére kihatott volna, és ezért a bizonyítási eljárás kiegészítése vagy megismétlése lett volna szükséges, így nem volt indok az elsőfokú ítélet Pp. 381. §-án alapuló hatályon kívül helyezésére; a Fővárosi Ítéltábla ezért érdemben bírálta felül azzal, hogy az ítélezés alapjául szolgáló tényállást a már ismertetettek szerint pontosította.

[36] A felperes keresetében a házastársi közös vagyonba tartozó ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni arányoknak megfelelően. Az alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, de a tulajdonaként nyilvántartott hányadhoz képest többlettulajdoni igényt támasztott a felperessel szemben. Ebből következően a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset szempontjából előkérdés volt az alperes viszontkeresetének elbírálása.

[37] A viszontkeresetet illetően a felek egyező előadásából kellett kiindulni, miszerint a házassági életközösség időtartama alatt vásárolták a ingatlan címe lakást. Ebből következően a – házassági életközösség megszakadásának időpontjára tekintettel az elsőfokú bíróság által helyesen alkalmazott – Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján vélelem szól amellett, hogy az ingatlan 1/2-1/2 arányú közös tulajdonukat képezi. A törvényi vélelemmel szemben a bejegyzett tulajdoni arányt meghaladó tulajdonszerzésre hivatkozó alperesnek kellett bizonyítania, hogy a ingatlan címe lakás 6/7 hányada az ő tulajdonát képezi. Többlettulajdoni igényét az alperes arra alapozta, hogy a vételár forrását jelentős részben a ingatlan címe lakás eladási ára képezte, amelynek egésze az ő kizárólagos tulajdonában állt. Az elsőfokú bíróság ingatlan címe lakás tulajdonviszonyaira levont következtetésével a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet, az elsőfokú bíróságtól eltérően állapította meg (számította ki) a tulajdoni arányokat.

[38] Nem volt vitás, hogy a ingatlan címe lakás önkormányzati bérlakás volt, amikor a felek megvásárolták. A vita tárgyát az képezte, hogy ki volt a vásárlásra feljogosító bérleti jog jogosultja (a lakás bérlője), ebből következően kinek a javára kell elszámolni a bérlői minőséghez tapadóan kapott vételárkedvezményt, illetőleg ki és milyen forrásból fizette meg a vételarat.

[39] A bérleti jog nem vitásan a házassági életközösség alatt keletkezett, ebből következően érvényesül az 1/2-1/2 arányú házastársi közös szerzés törvényi vélelme, vagyis az, hogy a felek mindketten azonos jogosultsággal rendelkező bérlői voltak a ingatlan címe lakásnak. Ezzel szemben a felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy munkaviszonyára tekintettel szolgálati lakásként jutott a lakás bérleti jogához, ezért ő volt az egyedüli bérlője. Erre azonban kísérletet sem tett, a bizonyítás elmaradásának a következményeit a Pp. 265. § (1) bekezdés utolsó fordulata alapján ő viseli.

[40] A töretlen bírói gyakorlat szerint a vételárkedvezmény olyan kedvezmény, amely a megszűnő bérleti jog ellenértéke (BH2009. 360.); ha mindkét házastárs bérlő volt, akkor a kedvezmény is közös. A törvényi vélelemnek megfelelően a ingatlan címe⁴ lakást 1/2-1/2 arányban közös bérletnek kellett tekinteni, a bérleti jog mindkét házastársat megillette. Ebből az következik, hogy a bérlői minőséghez tapadóan nyújtott vételárkedvezmény is mindkettőjüket megillette egymás között egyenlő arányban: az a felek szerzéshez való közös vagyoni hozzájárulásának minősül, ezért 1/2-1/2 arányban oszlik meg közöttük.

[41] A rendelkezésre álló adatok alapján (11/A/3. szám alatt csatolt szerződés 2. pont) megállapítható, hogy a ingatlan címe⁴ lakás forgalmi értékét az önkormányzat 1.740.000 forintban határozta meg. A vételárkedvezmény ennek 70%-a, azaz 1.218.000 forint volt, amely a kifejtettek szerint fele-fele arányban oszlik meg a felperes, és az alperes között.

[42] Eltérő jogi álláspontja folytán az elsőfokú bíróság a közös vételárkedvezményt teljes egészében figyelmen kívül hagyta a szerzésben való közreműködés aránya, illetőleg a tulajdoni arány meghatározásakor; nem a forgalmi érték 1.740.000 forint összegét, hanem csak a kedvezmény levonása után maradó, 522.000 forint összegű kedvezményes vételárat vette alapul, és ebből számította ki a tulajdoni arányokat; ezt a számítást a Fővárosi Ítéltábla elvetette.

[43] A kedvezményes vételárból 10%-ot, azaz 52.200 forintot előtörlesztés címén azonnal meg kellett fizetniük a vevőknek. Az irányadó önkormányzati szabályok szerint a fennmaradó 469.800 forint tekintetében is kedvezményt kaphattak, ha további egyösszegű fizetést (előtörlesztést) vállaltak. A perbeli esetben is ez történt, ezért az önkormányzat a fennmaradó 469.800 forint fele részének megfelelő, azaz 234.900 forint összegű további vételárkedvezményt nyújtott, így a felek ténylegesen 287.100 forint egyösszegű megfizetése ellenében szerezték meg a ingatlan címe⁴ lakás tulajdonjogát.

[44] Az elsőfokú bíróság a vételár forrását illetően helyesen, a Pp. 279. § (1) bekezdésének megfelelően értékelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat és megalapozottan állapította meg, hogy az alperes az édesanyjától kapott 300.000 forintból, azaz a Csjt. 28. § (1) bekezdés b) pontja szerint minősülő különvagyonából fizette meg ezt az összeget. Az 1994. március 24-i megállapodás, az alperes édesanyjának tanúvallomása, illetőleg közjegyző előtt tett nyilatkozata – a lényeges jognyilatkozatok tekintetében – nem volt ellentétes egymással, összességében kétségmentesen bizonyították a vételár forrását. A Pp. 61. § (1) vagy 113. § (4) bekezdésének alkalmazására okot adó körülmény nem merült fel a tanú kihallgatása során, mert segítséggel ugyan, de képes volt a szóbeli kommunikációra.

[45] Az alperes által megfizetett 287.100 forintot az alperes szerzéshez való különvagyoni hozzájárulásaként kell elszámolni, ebből az is következik, hogy az azonnali egyösszegű fizetésre tekintettel elért, további 234.900 forint vételárkedvezményt is az alperes különvagyonára révén érték el a felek, ami ezért – szemben az elsőfokú bíróság álláspontjával –

nem mindkét fél, hanem – mint különvagyonai hozzájárulás – szintén az alperes javára számolandó el.

[46] A teljes összegű előtörlesztésre és az így elért további vételárkedvezményre tekintettel az alperes különvagyonai hozzájárulása 30% $(287.100+234.900):1.740.000=0,3$). Ehhez hozzászámítandó még a bérleti minőségre tekintettel elért 70 % vételárkedvezmény öt megillető fele része, azaz 35%. Ez mindösszesen 65%-os alperesi hozzájárulás, szemben az általa állított 100%-os és elsőfokú bíróság által megállapított 77,5%-os alperesi hozzájárulással. Ebből következően a ingatlan címe⁴ lakás – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől eltérően – 65/100-35/100 arányban képezte az alperes és a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli közös tulajdonát. Ehhez az arányhoz igazodóan az értékesítésekor befolyt 2.500.000 forint eladási árból 1.625.000 forint minősül az alperes, 875.000 forint a felperes részének.

[47] Bár a utcanév és a ingatlan címe lakások adásvételére vonatkozó szerződések fordított időrendi sorrendben keletkeztek, és mindkettő azonnali fizetést tartalmazott, de a peres felek egyező előadása szerint mégis a ingatlan címe⁴ lakásért kapott vételárat fordították a ingatlan címe lakás megvásárlására. Ezt a másodfokú bíróság – az elsőfokú bírósághoz hasonlóan – a Pp. 266. § (1) bekezdés második fordulata alapján tényként fogadta el. Egyező nyilatkozatuk szerint a felek a vételhez további 1.000.000 forint összegű közös kölcsönt vettek fel, amely közös hozzájárulásnak minősül, így az alperes a ingatlan címe⁴ lakás eladásából származó 1.625.000 forinttal és a közös kölcsön felével, vagyis 500.000 forinttal, mindösszesen 2.125.000 forinttal; a felperes a ingatlan címe⁴ lakásból származó 875.000 forinttal, továbbá a közös kölcsönből 500.000 forinttal, azaz mindösszesen 1.375.000 forinttal járult hozzá a ingatlan címe lakás megvásárlásához. Ez a kerekítések után 61%-os alperesi $(2.125.000:3.500.000=0,6071)$ és 39%-os felperesi $(1.375.000:3.500.000=0,3929)$ tulajdonszerzést eredményez. Ez azt jelenti: a viszontkeresetben foglalt jogállítással ellentétben az alperes csak 61/100 arányban tulajdonosa a ingatlan címe lakásnak.

[48] Az alperes viszontkeresetében a tulajdoni arányváltozás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is igényt tartott. Ezt az igényét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2016. évi V. törvény (Ptk.) hatálybalépését követően terjesztette elő, ezért arra a Ptk. hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 41. §-a értelmében a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. Ennek megfelelően a felperest a tulajdonváltozás átvezetésének a tülésére kötelező ítéleti rendelkezés, illetőleg az ingatlanügyi hatóság megkeresése a Ptk. 5:37. §-án alapul.

[49] A felperes a közös tulajdon megszüntetésére irányuló igényét ugyancsak a Ptk. hatálybalépését követően terjesztette elő, a perindítás időpontjára figyelemmel ezt a keresetet is a Ptk. rendelkezései alapján kellett elbírálni. A felperes fellebbezésében nem kifogásolta a közös tulajdon megszüntetésének az elsőfokú bíróság által választott módját, azt, hogy a Ptk. 5:84. § (1) bekezdése alapján a felperes tulajdoni hányadát megfelelő ellenérték fejében az alperes tulajdonába adta. A felperes nem vitatta az alperes teljesítőképességét és készségét sem, így a fellebbezési eljárás során arról kellett döntenie, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította-e meg a felperest megillető megváltási ár összegét [Ptk. 5:84. § (3) bekezdés].

[50] A töretlen bírói gyakorlat szerint a megfelelő megváltási ár meghatározása a bíróság feladata, amelynek során a megváltásra kerülő ingatlanrész forgalmi értékéből kell kiindulni [EBH2012. P.12. II.; BH1985. 186.].

[51] Az elsőfokú bíróság a 2021. november 24-i perfelvételi tárgyaláson a felek lényeges nyilatkozatainak ismertetése során az alperes megfelelő ellenértékre vonatkozó kérelmét akként foglalta össze, hogy az alperes értéknövelő beruházásai értékének az elszámolására tart igényt (25. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldala). A felperes nem kifogásolta, hogy ez volt az alperes jognyilatkozatának a tartalma, így az elsőfokú bíróság a beruházások forgalmi értéknövelő hatásának a megállapítását is a kirendelt szakértő feladatául szabta. A felperes a szakértő részére feltett kérdéseket sem kifogásolta, a szakvélemény megismerését követően a beruházások szakértő által becsült értéknövelő hatásának mértékére tett észrevételeket.

[52] A felperes eljárási cselekményei arra utalnak: tisztában volt azzal, hogy az alperes nem a beruházási költségek megtérítésére, hanem beruházásai értékének az elszámolására tartott igényt. Ez az igénye anyagi jogilag megalapozott, hiszen a társulajdonos nem részesülhet a másik társulajdonos magatartására visszavezethető értéknövekedésből, amennyiben ehhez hozzájutna, úgy jogalap nélkül gazdagodna a költségeket és kiadásokat egyedül viselő másik társulajdonos rovására.

[53] A kirendelt igazságügyi szakértő az ingatlan forgalmi értékét az alperes által különvagyonából (2003. évi fűtés korszerűsítés), majd az életközösség megszakadását követően saját pénzén elvégzett (2009. évi ablakcsere, 2014. évi konyhafelújítás, és 2017. évi légkondicionáló berendezés beszerelése) beruházások értékemelő hatásának figyelmen kívül hagyásával 47.000.000 forintban határozta meg. Az alperes által elért értékemelkedés nyilvánvalóan őt illeti, mert a fűtés korszerűsítést az édesanyjától kapott összegből, a személylétől kapott kölcsön visszafizetése után megmaradt pénz felhasználásával fizette, az életközösség megszakadása után végzett beruházásokat pedig szintén ő finanszírozta a felperes által is elismerten (25. számú jegyzőkönyv, 7. oldal). Ezért a beruházások nélküli eredeti állapotnak megfelelő érték alapján kell a közös tulajdon megszüntetése esetén a felperesnek fizetendő megváltási árat meghatározni, amely 18.330.000 forint (47.000.000x0,39) lenne.

[54] Ez az összeg tovább csökkentendő a beszámításra alkalmas alperesi követelésekkel, amit a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróságnál kisebb mértékben talált megalapozottnak. Mindössze a közösen felvett kölcsön törlesztésére fordított 3.700.000 forint fele részét, azaz 1.850.000 forintot, illetőleg a peres felek egyező előadása szerint a kölcsön- és rezsitartozásokra megfizetett összegek egyenlegeként a felperes terhére mutatózó 376.372 forintos összeg beszámítására látott lehetőséget a felek egyező előadása és a Pp. 266. § (1) bekezdés második fordulata alapján (25. sorszámú jegyzőkönyv).

[55] Az alperes alaptalanul kérte a Bt. helyett általa megfizetett Hivatali tartozások elszámolását, tekintettel arra, hogy ő csak kültagja volt a társaságnak, ezért – a felperes helyes hivatkozásának megfelelően – a Gt. 101. § (1) bekezdése értelmében nem tartozott vagyoni felelősséggel a társaság felé az életközösség időtartama alatt keletkezett tartozásokért. Nem jelölt meg olyan megállapodást, amely szerint a felperes vállalta a tartozás akár csak részbeni megfizetését; az önként teljesített – lényegében tartozatlan – fizetés fele részét semmilyen jogalapon nem háríthatja át a felperesre.

[56] A megváltási ár az ingatlan beruházások értékemelő hatása nélküli forgalmi értékéhez igazodik, a beszámítható összegeket levonva az alperes – ezres helyi értékű kerekítéssel – 16.104.000 forint megváltási árat köteles fizetni a felperes részére 39/100 tulajdoni hányada ellenértékeként.

[57] A többlethasználati díj megfizetésére irányuló kereset eredményessége érdekében a felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy az alperes jogellenesen megfosztotta a ingatlan címe lakás használatától, illetőleg birtoklásának a jogától [Ptk. 5:74. §, Ptké. 41. §]. A Fővárosi Ítéltábla egyetértett abban az elsőfokú bírósággal, hogy a felperes tényelőadása eleve nem támasztotta alá a keresetet, hiszen nem utalt olyan körülményre, amelyből kitűnően alperes kifejezetten meggátolta volna számára az ingatlan használatát azzal, hogy a zárcserét követően megakadályozta a lakásba való bejutást. A felperes a fellebbezésben sem adott elő olyan nyomós érvet, amely indokul szolgálna a keresetet elutasító döntés megváltoztatására. E tekintetben a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 386. § (4) bekezdése értelmében – annak szükségtelen megismétlése nélkül – visszautal az elsőfokú bíróság kiegészítésre nem szoruló helytálló okfejtésére.

[58] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 382. § (2) bekezdés második fordulata alapján – a rendelkező részben foglaltak szerint – részben megváltoztatta, míg egyebekben helybenhagyta azt.

[59] Az elsőfokú ítélet megváltoztatása folytán megváltozott a pervesztesség-pernyertesség aránya is, ami a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezések megváltoztatását vonta maga után. A felperes módosított keresetében 37.899.605 forint megváltási ár megfizetésére kérte kötelezni az alperest, ezzel szemben a 16.104.000 forint illeti meg, ami kerekítve 42,5%-os pernyertességet és 57,5%-os pervesztességet jelent. A felperes az Ükr. 2. § (1) bekezdése és a csatolt megbízási szerződés alapján kérte a neki járó ügyvédi munkadíj összegét megállapítani, ezt azonban a Fővárosi Ítéltábla eltúlozottnak találta, ezért a 2. § (2) bekezdése alapján mérsékelte azt, és a feleknek járó ügyvédi munkadíjat egységesen az Ükr. 3. §-a alapján állapította meg. Így a – pervesztesség-pernyertesség arányát figyelembe véve – nagyobb részben pervesztes felperes a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján keresete után 200.548 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltséget köteles fizetni az alperesnek. Emellett az alperes által előlegezett 195.400 forint szakértői díj arányos részét is meg kell térítenie, ez további 83.045 forint, mindösszesen 283.593 forint.

[60] A ingatlan címe lakás felperes által megszerezni kívánt 3571/10000 ($6/7 - 1/2 = 0,3571$) – a bejegyzetthez képest – többlet tulajdoni hányadára tekintettel az alperes viszontkeresetének pertárgyértéke 16.962.250 forint ($47.500,000 \times 0,3571$) volt. Ezzel szemben – a valójában megszerzett 11/100 többlettulajdoni illetőségre ($61/100 - 1/2 = 11/100$) tekintettel – csak 5.170.000 forint erejéig lett eredményes a viszontkereset. Ez közelítőleg 30,5%-os alperesi pernyertesség. Ebből következően a viszontkereset után a Pp. 83. § (2) bekezdése szerint a neki járó és általa fizetendő perköltségek egyenlegeként az alperes 276.458 forint perköltséget köteles fizetni a felperesnek. A kereset és a viszontkereset után fizetendő perköltségeknek a Pp. 82. § (2) bekezdése értelmében kiszámított egyenlege 7.135 forint elsőfokú perköltség a felperes terhére.

[61] A felperes a személyes költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt 1.500.000 forint összegű kereseti illetékből a pernyertesség-pervesztesség arányában 862.500 forintot, az alperes illetékekre kiterjedő költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt viszontkereseti illeték 1.017.735 forintos összegéből pedig 310.409 forintot, mindösszesen 1.172.909 forintot köteles megfizetni az állam javára a Pp. 102. § (1) bekezdése és 83. § (1) bekezdése alapján. Az alperesnek a kereseti illetékből a fennmaradó 637.500 forintot, a viszontkereseti illetékből pedig 707.326 forintot, mindösszesen 1.344.826 forintot kell megfizetnie az állam javára.

[62] A felperes fellebbezésében vitássá tett érték az eredeti kereseti kérelem és az elsőfokú bíróság által megítélt összeg különbözeteként 27.401.257 forint volt. Ehhez képest a fellebbezés csak 5.605.280 forint erejéig lett sikeres, ami megközelítőleg 20,5%-os eredményességet jelent. Ezért a le nem rótt 2.192.101 forint fellebbezési illetékből a felperes 1.742.720 forintot visel, az alperes pedig 449.381 forintot a Pp. előzőekben felhívott rendelkezései szerint. A felperes fizet továbbá az alperesi jogi képviselőt folytán 301.501 forint másodfokú perköltséget a Pp. 83. § (1) bekezdése, valamint az Ükr. 3. § (2) és (5) bekezdése alapján.

Budapest, 2023. június 28.

Dr. Csordás Csilla s.k.

a tanács elnöke

Dr. Örkényi László s.k.

Levek Istvánné dr. s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: