



Fővárosi Ítéltábla

A határozat száma: 17.Pf.20.529/2023/7.

A felperes:

felperes neve (felperes címe.)

A felperes képviselője:

Dr. Nahm Judit Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe1., ügyintéző: dr. Nahm Judit ügyvéd)

Az alperesek:

I.r.alperes neve (I.r.alperes címe) I. rendű

II.r.alperes neve1 (II.r.alperes címe. épület) II. rendű

Az alperesek képviselői:

dr. Gyöngyösi Zoltán ügyvéd (I.r.alperes képviselőjének címe) az I. rendű alperesért

Dr. Demuth Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe2, ügyintéző: dr. Demuth Győző ügyvéd) a II. rendű alperesért

A per tárgya:

házastársi közös vagyon megosztása

Az elsőfokú bíróság:

Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

27.P.20.116/2022/29.

A fellebbezést benyújtó fél:

I. rendű alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a felperes tulajdonjog megállapítása iránti keresetét elutasítja, az I.r.alperes címei helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlanra a felperes 2290/10000 tulajdonjogának bejegyzését házastársi közös vagyon megosztása jogcímén, további 3855/10000 tulajdonjogát házastársi közös vagyon jogcímén rendeli bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, egyidejűleg mellőzi az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonjogának törlését, valamint 315/1000 tulajdonjogának házastársi vagyonközösség megosztása jogcímén történő bejegyzését elrendelő rendelkezést. Az árverési vételár felosztásáról szóló rendelkezést akként változtatja meg, hogy az árverési vételár 6145/10000 részben a felperest, 3855/10000 részben az I. rendű alperest illeti meg. Az I. rendű alperes perköltségfizetési kötelezettségét 1.120.000 (egymillió-százhuszezer) forintra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 346.347 (háromszáznegyvenhatezer-háromszáznegyvenhét) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperes a kereseteiben kérte

1. azon tény megállapítását, hogy az I.r.alperes címei helyrajzi szám helyrajzi számú, I.r.alperes címe szám alatti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 370/1000 arányban a felperes különvagyonra, míg 630/1000 hányada a felperes és az I. rendű alperes házastársi közös vagyonához tartozik,
2. az ingatlanügyi hatóság megkeresését a perbeli ingatlanról az I. rendű alperes nevére adásvétel jogcímén bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjog törlése, és a tulajdonjognak a felperes javára 370/1000 arányban házastársi különvagyon jogcímén, 315/1000 hányadban házastársi vagyonközösség jogcímén, míg 315/1000 hányadban az I. rendű alperes javára házastársi vagyonközösség jogcímén történő bejegyzése végett,
3. a perbeli ingatlan közös tulajdona árverési értékesítéssel való megszüntetését 52.800.000 forint legkisebb árverési vételáron azzal, hogy abból először a II. rendű alperes jelzálogjogosult követelését kell kielégíteni (amely 2020. szeptember 25-én 2.492.118 forint volt), a fennmaradó árverési vételár a felperest és az I. rendű alperest a tulajdoni hányadaiknak megfelelő 685/1000-315/1000 arányban illeti, az I. rendű alperes a sikeres árveréstől számított 30 napon belül köteles az ingatlanból kiköltözni és azt a végrehajtónak átadni,
4. a II. rendű alperesnek a kereseti kérelmek teljesítésének tűrésére kötelezését.

[2] A keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 27. §-a folytán alkalmazott a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (Csjt.) 27.-29. §-ára, 31. §-ára, és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 148. §-ára alapította.

[3] Az érvényesíteni kívánt jogok és a kérelmek ténybeli alapjául előadta, hogy az I. rendű alperessel 1998. július 25-én kötött házasságát a Gödöllői Járásbíróság felbontotta, és az ítélete indokolásában megállapította, hogy 1993 októberétől élettársi kapcsolatban éltek, a házassági életközösségük 2012. november 5-én szakadt meg. A házasságkötés előtt az 1998. március 25-én kötött adásvételi szerződéssel vásárolta meg a helyrajzi szám1 helyrajzi számú, cím1 szám alatti ingatlant (a továbbiakban: lakásingatlan). A vételár 2.400.000 forint volt, amelyből foglalként 240.000 forintot, vételárelőlegként 740.000 forintot fizetett ki, további 520.000 forintot saját forrásból, a fennmaradó 900.000 forintot önálló adósként felvett bankkölcsönből teljesítette. A vételár kifizetéséhez a 240.000 forint foglalként és további 610.000 forintot a szüleitől, 300.000 forintot az anyai nagyszülőjétől, 360.000 forintot az apai nagyszülőjétől kapott ajándékba. Ezt a különvagyoni lakásingatlant 2001. november 8-án 6.650.000 forintért értékesítette. Az eladási árból az I. rendű alperes nevére megvették a perbeli ingatlan építési telkét 2.664.000 forintért. Az ingatlanon a fennmaradt 3.990.000 forint eladási árból, 9.000.000 forint építési kölcsönből, 1.200.000 forint lakásépítési és 400.000 forint adóvisszatérítési támogatásból építkezni kezdtek. A telekvásárlás és az építkezés összköltsége $(2.664.000 + 15.480.000 =)$ 18.144.000 forint volt. Ez alapján a perbeli ingatlanban $(6.650.000 : 18.144.000 =)$ 370/1000 különvagyonnal rendelkezik és $(11.494.000 : 18.144.000 =)$ 630/1000 tulajdonjog a házastársi közös vagyon része. A bankkölcsön biztosítására a perbeli ingatlanon jelzálogjoggal rendelkező II. rendű alperes felé fennálló tartozás 2020. szeptember 25-én 2.492.118 forint volt.

[4] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a különvagyoni tulajdoni hányad megállapítása és ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kereset elutasítását kérte. Beismerte, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjoga 1/2-1/2 arányban a házastársi közös vagyon része, és azt is, hogy az életközösségük 2012. november 5-én szűnt meg. Nem ellenezte az ingatlanügyi hatóság megkeresését a felperes 1/2 tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében. A közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése iránti keresetet alkalmatlan időre hivatkozva kérte elutasítani azzal, hogy ha a bíróság annak mégis helyt ad, akkor a sikeres árveréstől számított legalább 90 nap határidőt biztosítson a kiköltözésre. Utóbb vitatta, hogy az életközösségük a fenti időpontban szűnt meg, és azt állította, hogy az 2012 nyarán, illetve tavaszán szűnt meg.

[5] A II. rendű alperes az ellenkérelmében az 1. és a 2. számú kereset teljesítését az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogai változatlan fennmaradása mellett nem ellenezte. A legkisebb árverési vételárra és a javára fennálló tartozásnak az árverési vételár felosztását megelőző kiegyenlítésére figyelemmel a 3. számú kereset teljesítését sem ellenezte.

[6] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan az ingatlan-nyilvántartástól eltérően 370/1000 arányban a felperes különvagyonra, míg 630/1000 hányada a házastársi közös vagyonhoz tartozik.

Az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot a perbeli ingatlanról az I. rendű alperes nevére bejegyzett 1/1 arányú tulajdonjog törlése, és a tulajdonjognak a felperes javára 370/1000 arányban házastársi különvagyon, 315/1000 arányban házastársi vagyonszövetség megosztása, míg az I. rendű alperes javára 315/1000 arányban házastársi vagyonszövetség megosztása jogcímén való bejegyzése végett.

A perbeli ingatlan közös tulajdonát árverési értékesítés útján szüntette meg 52.800.000 forint legkisebb árverési vételáron azzal, hogy abból elsődlegesen a II. rendű alperes javára fennálló tartozást kell kiegyenlíteni, és a befolyó vételár 685/1000 részét a felperesnek, 315/1000 részét az I. rendű alperesnek kell kifizetni.

Kötelezte az I. rendű alperest, hogy az árverési vételár megfizetését követő 90 napon belül az ingatlant az ingóságaitól kiürítve, üres, beköltözhető állapotban bocsássa az árverési vevő birtokába.

A II. rendű alperest e rendelkezések tûrésére kötelezte.

Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 2.100.000 forint perköltséget.

[7] A döntését a Ptké. 27. §-a folytán alkalmazott Csjt. 27. § (1) és 31. § (2) bekezdésére, valamint a Ptk. 148. § (2)-(3) bekezdésére alapította.

[8] A határozata indokolása szerint az I. rendű alperes az érdemi ellenkérelmében az életközösség 2012. november 5-i megszakadását a felperessel és a jogerős házassági bontóper i ítélet tényállásában rögzítettekkel egyezően adta elő, majd később azt 2012 nyarára, utóbb 2012 tavaszára tette. Az általa iránymutatónak tekintett 2012. október 29-i mediációs megállapodás keltéhez próbálta azt igazítani, mert álláspontja szerint ha az okirat a házassági életközösség megszakadása után keletkezett, úgy az alaki érvényességéhez nem szükséges közokirati vagy jogi képviselő által ellenjegyzett magánokirati forma. Az ítélezési gyakorlat azonban a bontóperben tett nyilatkozatot értékeli, és a bizonyítás a bontóper i ítélet indokolásában megállapítottól eltérő időpontot állító felet, jelen perben az I. rendű alperest terheli. A meghallgatott tanúk az életközösség megszakadásának pontos időpontját nem tudták megjelölni; az alperesi tanúk az I. rendű alperes, a felperesi tanúk a felperes álláspontját igyekeztek alátámasztani. Nem vitásan megállapítható, hogy a felperes 2012 márciusában három hónapra lakást bérelt, és ezidőtől csak hétfégen járt haza. A három hónap elteltével visszaköltözött, és 2012. november 5-én költözött el végleg a perbeli ingatlanból. Az I. rendű alperes beismerte, hogy a felperes a családi kiadásokra a megszokott 200.000 forintot a nyáron is a széfbe tette, ezt utoljára 2012 októberében tette meg, 2012 novemberétől pedig gyermektartásdíjat utalt a részére. Állította, de nem bizonyította, hogy a felperes 2012. nyár elejétől kézbe adta a gyermektartásdíjat. A bírói gyakorlat szerint a közös háztartás megszüntetése az életközösség megszűnését önmagában nem alapozza meg. A különköltözés a házastársi összetartozás tudata szempontjából általánosságban arra utal, hogy a felek kapcsolatában krízis állt be, amelynek a megoldására a felperes az egymástól való szeparációt választotta. A kapcsolat esetleges helyreállításának a végiggondolására utal a 2012. júliusi helységnevi nyaralás. A közös gazdálkodás a felperes különköltözése idején is fennmaradt, ezért az életközösség véglegesen a bontóper i ítéletben rögzített 2012. november 5-én szűnt meg.

[9] Értékelése szerint a felperes különvagyoni forrásokra és a lakásingatlan e forrásokból történt megvásárlására tett állításait a szülei és a testvére tanúvallomása is igazolta. A szülöktől kapott 610.000 forintot az I. rendű alperes is elismerte azzal, hogy a jogcíme kölcsön volt. A kölcsön visszafizetésére azonban többféle előadást tett, és a kölcsönre tett állítását sem bizonyította. Sikertelenül próbálta igazolni azt az állítását is, hogy a lakásingatlan vásárlásához 200.000 forintot kapott ajándékba a szüleitől. Az az állítása sem

felel meg a valóságnak, hogy a felperes apai nagyszülőjétől kapott 360.000 forint a születendő első gyermeknek szóló ajándék volt, mert utóbb elismerte, hogy a lakásingatlan vásárlásakor a gyermek még meg sem fogant. Mindezek alapján a lakásingatlan és így annak 6.650.000 forint eladási ára is a felperes különvagyonra volt. A perbeli ingatlan vételéhez és az építkezéshez a felperes 6.650.000 forint különvagyonnal, 600.000 forint lakásépítési, 200.000 forint adóvisszatérítési támogatással, 4.500.000 forint bankkölcsönrel és 447.000 forint közös megtakarítással, összesen 12.397.000 forinttal, az I. rendű alperes 600.000 forint lakásépítési, 200.000 forint adóvisszatérítési támogatással, 4.500.000 bankkölcsönrel és 447.000 forint közös megtakarítással, összesen 5.747.000 forinttal járult hozzá. Ezért a perbeli ingatlanban a felperes $(6.650.000:18.144.000=)$ 370/1000 különvagyonnal rendelkezik, és $(11.494.000:18.144.000=)$ 630/1000 tulajdoni hányad tartozik a házastársi közös vagyonba. A felperes tulajdonjoga így 685/1000, az I. rendű alperesé 315/1000 arányú.

[10] Nem találta alaposnak az I. rendű alperes azon ellenkérelmét, hogy az ingatlan közös tulajdonának a megszüntetése alkalmatlan időre esne. A közös gyermek szívműtétje 2021 júliusában megtörtént, a gyermek jelenleg másodéves egyetemista, az I. rendű alperes pedig ezt meghaladóan az alkalmatlan időre történt hivatkozását nem indokolta. A sikeres árverés esetére azonban a kiköltözésre méltányos, hosszabb, 90 napos határidőt biztosított.

[11] Az I. rendű alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és elsődlegesen az 1/2 arányt meghaladó tulajdonjog megállapítása és ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kereset elutasítását, a felperes és az I. rendű alperes 1/2-1/2 arányú tulajdonjoga megállapítását és ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az árverési vételár 1/2-1/2 arányú megosztását, másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjoga 2290/10000 arányban a felperes különvagyonra, 7710/10000 arányban a házastársi közös vagyonhoz tartozik, és az ingatlan-nyilvántartástól eltérően 6145/10000 a felperes, 3855/10000 az I. rendű alperes tulajdona. Kérte a perbeli ingatlan tulajdonjoga 2290/10000 arányban házastársi különvagyon, 3855/10000 arányban házastársi vagyonszövetség megosztása jogcímén a felperes, 3855/10000 arányban az I. rendű alperes javára való bejegyzése végett az ingatlanügyi hatóság megkeresését, és a befolyó árverési vételár 6145/10000 részben a felperesnek, 3855/10000 részben az I. rendű alperesnek történő kifizetését.

[12] A jogorvoslati kérelme indokolása szerint az elsőfokú ítéletet egyrészt azért támadta, mert a 2012. október 29-én mediációs eljárásban kötött vagyonszövégi megállapodás a Csjt. 27. § (3) bekezdése alapján érvényes, az abban foglaltak kötik a feleket, ezért a felperesnek a különvagyonos igény érvényesítésére nincs lehetősége. Másodlagosan, ha a megállapodás nem érvényes, úgy nincs egyértelmű bizonyíték arra, hogy a felperes bevitt a perbeli ingatlanba különvagyonos jogcímén 185/1000 tulajdoni hányadot, mert a lakásingatlannál felderítetlen a felek és a szülők, nagyszülők anyagi közreműködése. Harmadlagosan azzal érvelt, hogy az elsőfokú ítéletnek a tulajdoni arányok számítására alkalmazott módszere sérti a Csjt. 27. § (1) bekezdését, mivel az I. rendű alperes már a lakásingatlanban is szerzett tulajdonjogot.

[13] Álláspontja szerint az elsőfokú döntés a lakásingatlan megszerzése és az életközösség megszűnése körében is sérti a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 279. § (1) bekezdését és 346. § (5) bekezdését. A bíróságnak egyes tényeket bizonyítékok nélkül, más tényeket a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen mérlegelésével állapított meg, és az indokolási kötelezettségének sem tett eleget. tanú3, tanú3né, tanú4, tanú5, tanú6 és tanú7 tanúvallomását idézve kiemelte, hogy az I. rendű alperes indítványára kihallgatott tanúk tényeket állítottak. Ezzel szemben a felperes indítványára kihallgatott

tanú2, tanú és tanú1 nem állítottak semmit, ezért a két vallomáscsoport nem egyenrangú. Alaptalan a törvényszék azon következtetése, hogy a felperes tanúi a felperesi álláspontot igyekeztek alátámasztani, mert nem erősítették meg a felperesi tényállításokat.

[14] Érvelése szerint nem támasztja alá bizonyíték az elsőfokú ítélet azon megállapítását, hogy a felperes a 2012. márciusi lakásbérletet követően, három hónap után visszaköltözött a perbeli ingatlanba. Ilyen nyilatkozatot a felperesen kívül senki sem tett a perben. Minden vallomás arról szólt, a felperes a nyár folyamán azt tudatosította másokban, hogy részéről a házasságnak vége. Ezt igazolta a testvére bontóperi jegyzőkönyvben rögzített tanúvallomása is.

[15] Kiemelte, hogy a 2012 nyarán minden hónapban átadott 200.000 forint az I. rendű alperes szemléletében gyermektartásdíj volt, amellyel a felperes a Csjt. 69/A. § (2) bekezdése szerinti kötelezettségét teljesítette; közös gazdálkodásra pedig a felperes sem hivatkozott. A jogvita szempontjából érdektelen az I. rendű alperesnek a házassághoz való ragaszkodásáról tett bontóperi előadása. Az elsőfokú ítélet önmagának ellentmond, amikor azzal érvel, hogy a bírói gyakorlat szerint az egyik fél akarata elég a házassági életközösség megszűnéséhez, mégis figyelmen kívül hagyja a felperesnek a testvére tanúvallomásával alátámasztott akarátát, és azt rögzíti, hogy az életközösség azért nem szűnt meg, mert az I. rendű alperes még nem akarta a végleges megszűnését. Az I. rendű alperesnek az életközösség 2012. november 5-i megszűnéséről tett bontóperi előadását arra figyelemmel kell értékelni, hogy jogban járatlan, jogi képviselője nem volt, és semmilyen jogi jelentőséget nem tulajdonított az életközösség megszűnése időpontjának.

[16] A lakásingatlan szerzéséhez felhasznált különvagyonni forrásoknál kifogásolta, hogy a törvényszék a felperesi állítások egyedüli bizonyítékaul elfogadta a felperesi szülők vallomását pusztán azért, mert összefüggően tudták elmondani a vételárból szerintük tőlük eredő 1.500.000 forint történetét. A két tanú azonban nyilvánvalóan elfogult, a vallomásuk csak akkor fogadható el, ha a mondanivalójukat egyéb bizonyíték is alátámasztja. Alapos a lehetősége annak, hogy a felperes édesapja csak a felesége elmondásából tud a történetekről. A pénztadásokra bizonyíték nincs, a tanúk elmondása szerint is külső személyek jelenléte nélkül, készpénzben történt minden pénzmozgás. A tanúvallomások nem csak az I. rendű alperes, hanem a felperes állításaival is ellentétben állnak: a felperes és a szülei csak annyiban értettek egyet, hogy a felperes 360.000 forintot az apai, 300.000 forintot az anyai nagyszülőjétől kapott ajándékba. Mindezt teljes magabiztossággal egyetlen összegről sem lehet megmondani, hogy honnan, milyen jogcímen származott, és került a lakásingatlan vételárába. A különvagyon felhasználására tett állításainak bizonyíthatatlanságát pedig a felperes terhére kell értékelni.

[17] A másodlagos fellebbezési kérelmét azzal indokolta, hogy a lakásingatlan vásárlásához felvett bankkölcsön biztosítékaul az I. rendű alperes testvére az I. rendű alperes érdekében vállalt kezességet. A felek egyező előadása szerint a kölcsönt egymás között azonos arányban, közösen fizették vissza. A lakásingatlan 2.400.000 forint vételáránál a kölcsönösszeg felét, 450.000 forintot a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes javára kell elszámolni. Ezért a 6.650.000 forint eladási árból 1.246.875-1.246.875 forint házastársi közös vagyonként esik a felperesre és az I. rendű alperesre, a maradék 4.156.250 forint a felperes különvagyon. A perbeli ingatlan vásárlásával és az építkezéssel felmerült beruházási költség viselésének arányában ezért (4.156.250:18.144.000 forint=) 2290/10000 tulajdonjog a felperes különvagyon, és mindkét házastársra 3855/10000 közös vagyoni tulajdonjog esik.

[18] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítéletet annak helyes indokai alapján kérte helybenhagyni.

[19] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[20] A fellebbezés kisebb részben alapos.

[21] Az ítéltábla a jogorvoslati kérelmet az I. rendű alperes kérelmére a Pp. 376. § (1) bekezdés a) pontja alapján tárgyaláson bírálta el.

[22] A fellebbezés az elsőfokú ítélet valamennyi rendelkezését támadta, ezért nem volt az elsőfokú ítéletnek a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerőre emelkedett része.

[23] Az elsőfokú ítélet kötelező hatályon kívül helyezésére okot adó körülmények [Pp. 379-380. §] hiányában az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között [Pp. 370. § (1) bekezdése] – érdemben bírálta felül.

[24] A felperes az 1. számú megállapítási keresetében a különvagyon és a közös vagyon perbeli ingatlanon fennálló arányának a megállapítását kérte.

[25] A Pp. 172. § (3) bekezdése alapján valamely jog vagy jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának megállapítása iránt akkor terjeszthető elő kereseti kérelem, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása érdekében szükséges, és a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból marasztalás nem kérhető. A bíróság e törvényes feltételek fennállását hivatalból vizsgálja.

[26] A megállapítási kereset előterjesztése együttes feltételeinek meglétét a törvényszék nem vizsgálta. A Pp. 172. § (3) bekezdéséből következően azonban e feltételek fennálltát a fellebbezési eljárásban a másodfokú bíróság is hivatalból vizsgálja. A keresetből kikövetkeztethetően a felperes a megállapítási keresetet a tulajdonjoga megóvása érdekében terjesztette ugyan elő, de maga is úgy látta, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére iránti jogát [Ptk. 116. § (1) bekezdése] is érvényesítheti, és ennek érdekében a 2. számú marasztalási keresetet előterjesztette. A kért megállapítás ezért a tulajdonjog megóvásához egyben szükségtelen is, és a felperes megállapítás iránti keresete a Pp. 172. § (3) bekezdése szerinti konjunktív feltételek hiányában nem teljesíthető, ezért az ítéltábla ezt a keresetet elutasította.

[27] Az I. rendű alperes jogi álláspontja szerint a mediációs eljárásban 2012. október 29-én kötött megállapodás érvényes, és az abban foglaltak kötik a feleket. Nem volt egyértelmű a perben, hogy a megállapodást házassági vagyoni jogi szerződésnek vagy a házastársi közös vagyont megosztó szerződésnek tekinti, mert a nyilatkozataiban mindkét szerződéstípust megjelölte. A szerződésnek és a szerződéskötés időpontjának azonban a kereset elbírálásánál nincs jogi jelentősége, ezért az is közömbös, hogy a mediációs eljárásban

született megállapodás megkötésekor a házastársi életközösség fennállt-e vagy sem. A megállapodás ugyanis a házastársi közös vagyont nem osztotta meg. Az okirat a perbeli ingatlant illetően mindössze az I. rendű alperes azon nyilatkozatát rögzíti, amelyben elismeri, hogy az ingatlan-nyilvántartás nem a valós tulajdoni helyzetnek megfelelően tünteti fel a tulajdonjogot, az 1/1 arányú bejegyzés ellenére a tulajdonjog 1/2-1/2 arányban illeti meg a házastársakat, és a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző fél.

[28] Másrészt a közvetítői tevékenységről szóló 2002. évi LV. törvény (Kvtv.) 36. § (1) bekezdése alapján a közvetítői eljárásban létrejött megállapodás nem érinti a feleknek azt a jogát, hogy a vitás ügyekben igényüket bírósági vagy választottbírói eljárás keretében érvényesítsék. Ebből következően a közvetítői eljárásban létrejött megállapodáshoz semmiféle joghatás, kötőerő nem fűződik. A Kvtv. 36. § (2) bekezdése kifejezetten arról rendelkezik, hogy törvény eltérő rendelkezése és a felek eltérő megállapodása hiányában a közvetítői eljárásban kifejtett álláspontra, javaslatra és a közvetítői eljárásban tett elismerő, joglemondó nyilatkozatra a másik fél a perben nem hivatkozhat. Mindezekből következően a felek a perben a közvetítői eljárásban kötött megállapodástól eltérően is kérhetik a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, illetve a házastársi közös vagyon megosztását.

[29] A fentiek alapján a fellebbezés elbírálásánál nem volt jelentősége annak, hogy a házassági életközösség 2012. október 29-ét megelőzően, vagy azt követően, 2012. november 5-én szűnt meg. Az I. rendű alperes azonban a fellebbezésében az elsőfokú ítélet tényállását ebben a kérdésben vitatta, ezért a másodfokú bíróságnak erről is állást kellett foglalnia.

[30] Az I. rendű alperes a perben kezdetben a házassági bontóperben tett tényállításával egyezően 2012. november 5-ében jelölte meg az életközösség megszűnésének időpontját (27.P.20.110/2021/10. sorszámú írásbeli ellenkérelem 2. oldal, 27.P.20.110/2021/18. számú jegyzőkönyv 4. oldal). Utóbb a tényállításait megváltoztatta, és azt állította, hogy a felperes még a 2012. szeptemberi iskolakezdés előtt újból elköltözött és már nem költözött vissza, ezért 2012 nyarára tette az életközösség megszűnését (27.P.20.116/2022/12. számú jegyzőkönyv 2.-3. oldal). Azt is állította, hogy a felperes 2012. májusban otthagytta és vissza többé nem költözött (27.P.20.116/2022/14. számú előkészítő irat 4. oldal). A tényállításai megváltoztatásának indokát nem adta, de annak nyilvánvalóan az a magyarázata, hogy a perben előadott újabb jogi álláspontja szerint jelentősége van a 2012. október 29-i mediációs megállapodásnak.

[31] Kétségtelen, hogy az életközösség időtartamának a jogerős bontóperi ítélet indokolásában rögzített időtartama nem minősül ítélt dolognak. Nem volt ezért jogi akadálya annak, hogy a házassági vagyoni jogi perben az I. rendű alperes az életközösség megszűnésének eltérő időpontját állítsa. Az ítélezési gyakorlat azonban a bontóperben tett nyilatkozatot értékeli, és a házassági vagyoni jogi perben az ettől eltérő időpontot állító félre hárítja a bizonyítás kötelezettségét. Az I. rendű alperes álláspontjával ellentétben a bizonyítási kötelezettség szempontjából azonos értékelés alá esik az a két helyzet, ha a bontóper bírósága az életközösség kezdő és záró időpontját a felek egyező nyilatkozata alapján, illetve, ha bizonyítási eljárás lefolytatását követően, a bizonyítékok értékelése alapján állapítja meg. A vagyoni jogi per bírósága pedig abban foglalhat állást, hogy a vagyoni jogi perben előterjesztett új bizonyítékok a köteléki perben megállapított tényállás újraértékelését megalapozzák-e vagy sem (Pfv.II.20.237/2020/8. indoklás [49]-[50]). Az ítéltábla ezért egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a perben az I. rendű alperesnek kellett bizonyítania az életközösség 2012. november 5-ét megelőző megszűnésére tett állításainak valóságát [Pp. 265. § (1) bekezdése]. Az I. rendű alperes a perben a fentebb idézettek szerint arra tett

tényelőadást, hogy a felperes mikor költözött el a perbeli ingatlanból, és bizonyítási indítványokat is az elköltözés igazolására tett. Az indítványára kihallgatott tanúk közül tanú³né a felperes 2012. májusi elköltözéséről (27.P.20.116/2022/19. számú jegyzőkönyv 7. oldal), tanú⁴ a házastársak kapcsolatának 2012. márciusi megszakadásáról (27.P.20.116/2022/22. számú jegyzőkönyv 2. oldal), tanú³ a felperesnek a helységnévi nyaralást követő elköltözéséről (27.P.20.116/2022/22. számú jegyzőkönyv 8. oldal), tanú⁵ a felperes 2012. márciusi elköltözéséről (27.P.20.116/2022/22. számú jegyzőkönyv 9. oldal), tanú⁶ a felperesnek a 2012. nyári nagyobb vitát követő végleges elköltözéséről (27.P.20.116/2022/22. számú jegyzőkönyv 13. oldal) tett vallomást, miközben tanú⁷, aki e nyári nagy veszekedésnél szintén jelen volt, nem tudta a felperes elköltözését ehhez a vitához kötni (27.P.20.116/2022/28. számú jegyzőkönyv 3. oldal). Iratellenesen hivatkozott ezért arra az I. rendű alperes a fellebbezésben, hogy az indítványára meghallgatott tanúk a perbeli állításait alátámasztották. Alaptalanul érvelt azzal is, hogy a felperes 2012. tavaszi lakásbérletet követő visszaköltözésére a felperesen kívül senki sem tett nyilatkozatot. Az I. rendű alperes ugyanis maga állította, hogy a felperes a nyáron egy-két hétre visszaköltözött a perbeli ingatlanba (27.P.20.116/2022/12. számú jegyzőkönyv 3. oldal).

[32] Másrészt a következetes ítélkezési gyakorlat szerint a házassági életközösség lélektani, erkölcsi és vagyoni összetevőkből áll, és annak tartalmi elemei a közös háztartás (együttlakás), a közös gazdálkodás és a bensőséges személyes viszony (érzelmi, lelki közösség, szellemi, kulturális kapcsolat, rendszeres nemi életet) [Legfelsőbb Bíróság Pf.II.20.847/1981.]. A házassági életközösség megszűnése akkor állapítható meg, ha valamennyi vonatkozásban megszűnik a felek együvé tartozása (P.törv.II.21.329/1975. – megjelent: BH1976. 450.).

[33] Az életközösség alatt folytatott közös gazdálkodás megváltozására, megszűnésére az I. rendű alperes a perben nem tett tényelőadást. A felperes azonban állította, hogy a közös gazdálkodás 2012 novemberéig nem változott, 2012 októberéig a korábbi évek gyakorlatának megfelelően minden hónapban betette a perbeli ingatlan széfjébe a közös ház kiadásaira szánt több mint 200.000 forintot, az elköltözését követően, 2012. november 6-án pedig átutalással teljesítette az első gyermektartásdíjat (27.P.20.116/2022/16. számú előkészítő irat 2. oldal, (27.P.20.116/2022/17. számú jegyzőkönyv 4.-5. oldal). A készpénz rendelkezésre bocsátását az I. rendű alperes csak annyiban vitatta, hogy azt gyermektartásdíjnak tekintette. Az I. rendű alperes indítványára kihallgatott tanúk a házastársak gazdálkodásáról, annak megváltozásáról nem rendelkeztek információval, így a vallomásuk az életközösségnek a gazdasági közösségre is kiterjedő 2012. november 5-ét megelőző megszakadására nem szolgált bizonyítékkal. Ebből következően az I. rendű alperes a perben sikertelenül próbálta bizonyítani az életközösségnek a házassági bontóperi ítéletben megállapítottnál korábbi megszűnését.

[34] A Legfelsőbb Bíróság (már hatályon kívül helyezett) 10. számú Irányelvének 3. pontja alapján kialakult bírói gyakorlat vélelmet állított fel arra, hogy abból a ráutaló magatartásból, miszerint a házastársak a házasságkötés előtti élettársi együttélésük során közösen szerzett vagyontárgyakat továbbra is közösen használják és kezelik, ellenkező megállapodás hiányában arra kell következtetni, hogy azokat a házastársi közös vagyonuk részévé kívánták tenni. A házastársak ily módon vélelmezett, és csak az ellenkező bizonyításával megdönthető akarata folytán vagyoni jogi vonatkozásban a házasságot megelőző életközösség a házassági életközösséggel egységbe olvad, és ezért az életközösség megszűnésekor a vagyoni viszonyok méltányos rendezése érdekében a házasság vagyoni jogi

hatásait az életközösség tényleges kezdete időpontjától kell számítani (Pfv.II.22.531/1994., Pfv.II.20.627/2013/5. indokolás 1.2.).

[35] A fellebbezési eljárásban már nem volt vitás, hogy az életközösség 1993 októberében kezdődött, és a lakásingatlan vétele az életközösség alatt, 1998. március 25-én történt. A közös vagyoni vélelemmel [Csjt. 27. § (1) bekezdése] szemben a felperesnek állt érdekében a különvagyoni szerzés ténybeli alapjául előadottak bizonyítása [Pp. 265. § (1) bekezdése]. A joggyakorlat pedig következetes abban, hogy a különvagyoni igény megítéléséhez nemcsak a különvagyoni forrás meglétét, rendelkezésre állását, hanem annak a megtérítésre alapot adó felhasználását is kétséget kizáró módon kell bizonyítani (Pfv.II.22.194/2010/6-II., Pfv.II.21.961/2015/9. indokolás [56], Pfv.II.20.253/2017/10. indokolás [50], Pfv.II.20.299/2017/7. indokolás [53]).

[36] Az ítéltábla egyetértett a törvényszékkel abban, hogy a felperes a lakásingatlan vételéhez adott ajándékokra és azoknak a vételárhoz történt felhasználására tett állításait bizonyította. A fellebbezés érveivel szemben tanú és tanú1 nyilvánvaló elfogultsága a perben nem volt megállapítható. A peradatok szerint a felperes és az I. rendű alperes életközösségének megszakadását követően a felperessel megromlott a személyes viszonyuk, és hosszú időn keresztül az I. rendű alperest és az unokákat segítették. A felperessel még 2020 októberében sem rendeződött a kapcsolatuk (tanú4 tanúvallomása 27.P.20.116/2022/22. számú jegyzőkönyv 5. oldal). A tanú vallomásában előadottak nem vonhatóak kétségbe pusztán amiatt, mert a tanúnak nem volt tudomása a felesége szülei által a felperesnek ajándékozott pénzösszeg nagyságáról. A szülők vallomásának a tartalma azon az alapon sem vonható kétségbe, hogy egyezően 30.000 forinttal magasabb összegű ajándékról nyilatkoztak (360.000+520.000 forint), mint amilyen összeget a felperes állított (240.000+610.000 forint). Azon az alapon sem állnak ellentétben a felperesi állítások és a szülők vallomásai, hogy a felperes a lakásingatlan eladója felé történt fizetések ütemezése szerint, míg a szülei az ajándékba adott pénzösszegek átadása alapján tettek tanúvallomást. A felperes szülei és nagyszülei által adott ajándékok tényét tanú2 (27.P.20.116/2022/19. számú jegyzőkönyv 2. oldal) és tanú3 (27.P.20.116/2022/22. számú jegyzőkönyv 6.-7. oldal) tanúvallomása is alátámasztotta. Az I. rendű alperes a felperes szüleitől származó 610.000 forintot kölcsönnek, a felperes apai nagyszülőjétől kapott 360.000 forintot a közös gyermek születésére adott közös ajándéknak állította (27.P.20.110/2021/10. számú írásbeli ellenkérelem 3. oldal). A perfelvétel során előbb azt állította, hogy a kölcsönt mintegy fele részben fizették vissza, és a többit közös ajándékként elengedték a szülők (27.P.20.110/2021/10. számú írásbeli ellenkérelem 3. oldal), utóbb pedig azt, hogy a kölcsönből 100.000-150.000 forintot engedtek el a szülők (27.P.20.110/2021/18. számú jegyzőkönyv 5. oldal). Az érdemi tárgyalási szakban (a Pp. 214. § (3) bekezdésében írt feltételek hiányában) ezt a perfelvételi nyilatkozatát is megváltoztatta, és azt állította, hogy az utolsó 60-70.000 forintot nem kérték vissza a felperes szülei (27.P.20.116/2022/19. számú jegyzőkönyv 6. oldal). Az állításait tanú1 tanú cáfolta (27.P.20.116/2022/19. számú jegyzőkönyv 6. oldal), tanú3né pedig csak annyiban igazolta, hogy a nagyszülő az ajándékot kifejezetten a születendő gyermeknek adta, a felperes szülei pedig kétszázvalahányezer forintot adtak kölcsönbe (27.P.20.116/2022/19. számú jegyzőkönyv 7. oldal). Az I. rendű alperes kölcsönre tett állításai így nem nyertek bizonyítást. Arról pedig a feleknek egyező előadása volt, hogy az I. rendű alperes későbbi terheességéről a családtagokat csak az 1998. július 25-i házasságkötést követően tájékoztatták, ezért az 1998. márciusi vételhez adott ajándék nem szólhatott a születendő gyermek javára.

[37] Az I. rendű alperes állította, hogy a lakásingatlan vásárlásánál a szüleitől kapott 200.000 forint ajándékot is felhasználtak. Az indítványára kihallgatott tanúk közül tanú3né azt állította, hogy csak pótlásnak adták a 200.000 forintot, a felperes és az I. rendű alperes nem ebből vették a lakást (27.P.20.116/2022/19. számú jegyzőkönyv 9. oldal). tanú3 pedig

arról tett vallomást, hogy a házastársak a 200.000 forintot a perbeli ingatlan építkezése környékén (tehát a lakásingatlan eladását követően) kapták (27.P.20.116/2022/22. számú jegyzőkönyv 8. oldal). Az elsőfokú bíróság ezért helyesen következtetett arra, hogy az I. rendű alperes a különvagyona felhasználására tett állításait nem bizonyította, a felperes azonban az 1.500.000 forint szülőktől és nagyszülőktől kapott ajándéknak a lakásingatlan megvásárlásához való felhasználását bizonyította.

[38] A perben nem volt vitatott, hogy a lakásingatlan 2.400.000 forint vételárának további forrása 900.000 forint bankkölcsön volt, és a kölcsönszerződést a felperes egyedüli adósként írta alá.

[39] A házastársak által közösen vagy valamelyik házastárs által egyedül kötött szerződésen alapuló kötelezettségvállalás nem a szerződés közös vagy külön ügylet jellegétől, hanem – a Csjt. 27. § (1) bekezdésére és 28. § (1) bekezdésére figyelemmel – attól függően minősül közös vagy különadósságnak, hogy az ügylet tárgyát képező szolgáltatás közös vagy különvagyonra jellemző. Az egyik házastárs által egyedüli adósként felvett kölcsön közös adósság, ha azt a vagyontársasághoz tartozó vagyontárgy megszerzéséhez vagy fenntartásához, illetve egyébként közös célokra használták fel.

[40] A lakásvásárlás az addigi albérlés helyett a saját, közös családi otthon megteremtését szolgálta. A kölcsöntartozás biztosítékaul az I. rendű alperes testvére – nyilvánvalóan az I. rendű alperes érdekében – kezességet vállalt (a 27.P.20.116/2022/13/F/6. számon csatolt kölcsönszerződés szerint). Azt pedig egyezően adták elő a felek, hogy a kölcsönt közösen törlesztették. Mindezek alapján a kölcsöntartozás közös adósság volt, és így a 2.400.000 forint vételár forrása 1.500.000 forint (62,5%) felperesi különvagyon és 900.000 forint (37,5%) házastársi közös vagyon volt. Ebből következően a 6.650.000 forint eladási ár 62,5%-a, 4.156.250 forint a felperes különvagyona [Csjt. 28. § (1) bekezdés d) pontja], 37,5%-a, 2.493.750 forint házastársi közös vagyon volt.

[41] Az elsőfokú bíróság fellebbezésben nem vitatott, ezért az ítéltábla által nem érinthető számítási módját követve a perbeli ingatlan 18.144.000 forint bekerülési költségéhez a felperes a 600.000 forint szociálpolitikai és 200.000 forint adóvisszatérítési támogatásból, 4.500.000 forint bankkölcsönből, 447.000 forint közös megtakarításból álló összesen 5.747.000 forint felül a lakásingatlan eladási árából származó 4.156.250 forint különvagyonnal és $(2.493.750:2=)$ 1.246.875 forint közös vagyonnal, mindösszesen 11.150.125 forinttal, az I. rendű alperes 5.747.000 forint és a lakásingatlan eladási árából további 1.246.875 forint közös vagyonnal, mindösszesen 6.993.875 forinttal járult hozzá. A felperes különvagyonába az ingatlan $(4.156.250:18.144.000=)$ 2290/10000 tulajdonjoga, míg a közös vagyonba 7710/10000 tulajdonjog tartozik, amelyből egy-egy volt házastárs jutója 3855/10000. A perbeli ingatlanban ezért a felperesé $(2290+3855=)$ 6145/10000, az I. rendű alperesé 3855/10000 tulajdonjog.

[42] Az ítéltábla ezek alapján az elsőfokú ítéletnek a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről szóló rendelkezéseit megfelelően módosította, a már bejegyzett tulajdonjog törlésére irányuló rendelkezéseket azonban mellőzte. A tulajdonjog törlését ugyanis az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés a) és c) pontja alapján a bíróság (a bejegyzés érvénytelenségére, illetve a bejegyzett jog elévülésére vagy megszűnésére alapított) törlési perben hozott jogerős ítélete rendelheti el.

Egyébként a tulajdonjog nem törölhető, mert az nem megszűnik, hanem csak másra átszáll, ez pedig mindig újabb tulajdonos bejegyzésével jár együtt.

[43] A pertárgyérték a megállapítási keresetnél, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási feltüntetése iránti keresetnél és a házastársi közös vagyon megosztása iránti keresetnél egyaránt 36.168.000 forint, összesen 108.504.000 forint volt, és a felperes 64.891.200 forint, (kerekítve) 60% erejéig lett pernyertes. Ezért a felszámított 2.100.000 forint elsőfokú perköltségből a pernyertessége arányában 1.260.000 forint, az I. rendű alperest a 350.000 forint felszámított perköltségből a pernyertessége arányában (40%) 140.000 forint illeti. Az I. rendű alperes így $(1.260.000 - 140.000 =)$ 1.120.000 forint elsőfokú perköltség megtérítésére köteles [Pp. 83. § (2) bekezdése].

[44] Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, egyebekben – az indokolás kiegészítésével – helybenhagyta.

[45] A fellebbezésben vitatott 9.768.000 forint értékből az I. rendű alperes fellebbezése 3.722.400 forint, (kerekítve) 38% erejéig vezetett eredményre. A felszámított 911.440 forint másodfokú perköltségből ezért a másodfokú pernyertessége arányában 346.347 forint illeti. A felperes a másodfokú perköltségét a Pp. 81. § (2) bekezdése alapján határozott összeg megjelölésével vagy a jogszabályi rendelkezésre utalással és a Pp. 81. § (5) bekezdése szerinti költségjegyzék előterjesztése útján sem számította fel, ezért a javára másodfokú perköltség megállapításának nem volt helye [Pp. 82. § (3) bekezdése]. Köteles azonban megtéríteni az I. rendű alperes másodfokú perköltségét [Pp. 83. § (2) bekezdése].

Budapest, 2024. február 29.

Dr. Gyuris Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kollár Zoltán s.k.
előadó bíró

Dr. Kovaliczky Ágota s.k.
bíró