

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Gyurkó & Kállai Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Kállai Sándor ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Áncsán András ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű és a Réti, Antall és Madl Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth Dóra ügyvéd) és dr. Eisenbacher Gábor ügyvéd által képviselt II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Heves Megyei Bíróság 2007. május 8. napján kelt 5.P.20.214/2005/55. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 56. sorszám alatt előterjesztett és 60. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy a felperes fizetési kötelezettsége 155.200 (Egyszázötvenötezer-kettőszáz) forintra módosul.

Kötelezi az I. rendű alperest, fizessen meg - 15 nap alatt - a felperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 402.900 (Négyszázkettőezer-kilencszáz) forint eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes előbb élettársak, majd 1989-től 2004. június 1-jéig együttélő házastársak voltak, akiknek az ... Városi Bíróság előtt P.21.972/2004. szám alatt indult házassági bontóperében az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt az 1984 augusztus 5-én született ... és az 1990. december 22-én született ... nevű gyermekük tartása címén mindenkori jövedelme gyermekenkénti 20%-ának, de legalább 10.000 forintnak a megfizetésére, és a felek ingatlan-nyilvántartásba 1/2-1/2 arányban bejegyzett ... hrsz. alatt felvett, természetben ... szám alatti ingatlan

használatának a felperes részére biztosítására. Az alperes az egyezségben vállalt kötelezettségeinek nem tett eleget. A bírósági végrehajtó tájékoztatása szerint az I. rendű alperesnek 2007. április 30-áig 300.000 forint összegű gyermektartásdíj hátraléka keletkezett.

Az előzmények szerint a felperes - szülői segítséggel - vásárolta meg az ... szám alatti lakásingatlant; az I. rendű alperes 1992-ben gépkocsivásárlásra kapott az édesanyjától 100.000 forintot. Az I. rendű alperes „saját jövedelméből” vette meg az 1993. augusztus 19-én 390.000 forintért értékesített ... hrsz. alatt nyilvántartott építési telket, továbbá az 1990. augusztus 15-én 250.000 forintért értékesített ... hrsz. alatt nyilvántartott lakóingatlanának 1/2 részét. A felperes és az I. rendű alperes az ... szám alatti, 1993. szeptember 7-én 2.340.000 forint forgalmi értéket képviselő ingatlanukat az 1.750.000 forintra értékelt ... szám alatti ingatlan cseréjével szerezték meg; az ingatlanok forgalmi értéke közötti 590.000 forint különbözetből 340.000 forintot saját erőből, 250.000 forintot pedig OTP kölcsön igénybevételével térítették meg a cserepartner részére.

Az I. rendű alperes 1993. szeptember 16-án megörökölte a ... számú ingatlan 1/4, és a ... szám alatti ingatlan 1/2 részét, valamint a ... által kibocsátott 918.908 forint névértékű üzletrészt, és 12.000 forint névértékű részjegyet. A szövetkezeti üzletrészt 1995. január 31-én 37.262 forintért értékesítette, és 1995. október 20-án 330.000 forint vételárért eladta az ...-ben a szülei segítségével megszerzett 150.000 forint névértékű üzletrészt, valamint felvette az üzletrészre jutó 1994. évi, 71.300 forint osztalékot.

A házastársak 1993 végén és 1994 elején, továbbá 1997-ben és 2003-ban az ... ingatlant felújították, bővítették; az 1997-es és 2003-as beruházások túlnyomó részét az I. rendű alperes különvagyonából fedezték.

Az I. rendű alperes által kizárólagosan használt ingatlan fűtésrendszere 2005-2006 telén lefagyott, emiatt az ingatlan forgalmi értéke 120.000 forinttal csökkent.

A felperes többször módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan nem az ingatlan-nyilvántartás szerinti 1/2, hanem 409/468 részben tulajdonosa. Kérte továbbá a közös tulajdon megszüntetését az I. rendű alperes tulajdoni illetőségének magához váltása útján. Kérte ezen túlmenően az I. rendű alperesnek használati díj fizetésére kötelezését is 2004. június 1. napjától kezdődően. A használati díjat, a gyermektartásdíj hátralékot, illetőleg a fűtésrendszer elfagyása miatti értékcsökkenést az általa fizetendő, 1.765.000 forintban megjelölt ellenértékbe be kívánta számítani. Az ingatlanon fennálló jelzálogjog jogosultját, a II. rendű alperest az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmeinek tűrésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes a tulajdonjog megállapítására irányuló kereseti kérelem vonatkozásában elutasítást kért, vitatta, hogy a cserealapként felhasznált ... ingatlant nem a közös vagyonból, hanem a felperes szüleinek folyamatos pénzügyi

segítsége révén tehermentesítették. Állította, hogy jelentős összegű külön vagyonának egy részét a közös ingatlan felújítására használták fel. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereseti kérelmet nem ellenezte, de arra csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadok figyelembevételével volt hajlandó; az ingatlanból kiköltözést nem vállalt. A használati díjjal kapcsolatos kereseti kérelem elutasítását indítványozta.

A II. rendű alperes a kereseti kérelem teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az ... hrsz. alatt felvett, természetben ... szám alatti ingatlan a felperes 4/5, az I. rendű alperes 1/5 részben tulajdonosa. Kötelezte az I. rendű alperest 2004. június 1. napjától 2004. december 31-éig havi 16.000 forint, 2005. január 1-jétől 2005. december 31-éig havi 19.200 forint, 2006. január 1-jétől 2006. december 31-éig havi 20.400 forint, míg 2007. január 1-jétől havi 21.600 forint használati díj megfizetésére. Az ... hrsz. alatt nyilvántartott, ... szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdont úgy szüntette meg, hogy az I. rendű alperes 1/5 tulajdoni hányadát 1.400.000 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta. A 2004. június 1-jétől 2007. május 31-éig terjedő időszakra az I. rendű alperest terhelő 695.200 forint használati díj, 300.000 forint gyermektartásdíj és 120.000 forint értékcsökkenés beszámításával úgy rendelkezett, hogy a felperes 284.800 forint megfizetésére köteles. Rendelkezett az illetékes földhivatal megkeresése iránt; és a II. rendű alperest az ítéleti rendelkezések tűrésére kötelezte. Az ezt meghaladó keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest 426.377 forint előlegezett illetéknek, valamint 88.324 forint előlegezett költség, és a felperes javára 160.000 forint perköltség megfizetésére. A tényállás részletezését követően kifejtette, hogy a tulajdoni kereset megalapozottságának elbírálásához azt vizsgálta, hogy az ingatlan milyen része tartozik közös vagyonhoz, illetve az egyes felek különvagyonához. A Pp. (helyesen: Csjt.) 28. § (1) bekezdés a), b) és d) pontjai felhívásával kifejtette, miszerint az alperes nem bizonyította az ... szám alatti ingatlan megszerzéséhez kötődő hitel törlesztőrészleteinek a közös vagyon terhére történt kiegyenlítését. A bíróság a felperesi előadást alátámasztó tanúk vallomása alapján azt állapította meg, hogy a perbeli ingatlan szerzésekori forgalmi értékéből 1.750.000 forint forgalmi értéknek megfelelő rész a felperesi különvagyonhoz tartozott, míg az 590.000 forintos összegre jutó forgalmi érték - a Csjt. 27. § (1) bekezdés második mondatában foglaltak szerint - közös vagyon volt. Amiatt, hogy az I. rendű alperes ... ingatlanának értékesítése közvetlenül a csereszerződést megelőzően történt, arra következtetett, hogy az abból befolyt 390.000 forintot a házaspár az önerő biztosítására használták. Az I. rendű alperes különvagyonából megvalósult gépjárművásárlás tekintetében viszont - a csereszerződésig eltelt viszonylag nagy időtartam miatt - nem látta bizonyítottnak, hogy a vétel a ... házaspár 1/2 részének vételárából történt. Számítása szerint a perbeli ingatlan szerzésekori forgalmi értékéből 2.045.000 forintos forgalmi érték rész (1.750.000 forint különvagyon és 295.000 forint közös vagyon érték) az akkori forgalmi érték 87%-a a felperest, 13%-a, vagyis 295.000 forintos forgalmi érték rész pedig az alperest illette. A kiegészített - és emiatt már nem vitatott - szakértői véleményben megjelölt

14.000.000 forintos jelenlegi forgalmi értékből levonva a beruházások értékét: a tiszta értékből a felperest 10.857.600 forint, az alperest 1.622.400 forint illeti meg. A csatolt adásvételi szerződések és a pénzügyi kimutatások alapján megállapította, hogy a beruházások - ideértve az 1995-ös és 1997-es 220.000 forintos forgalmi értékű beruházásokat és kivéve az 1993-1994-es 880.000 forint értékű közös beruházásokat - az I. rendű alperes különvagyonából történtek. A 2003. évi beruházásból 357.000 forint az I. rendű alperes, 63.000 forint a felperes javára számolandó el, így a 14.000.000 forintos forgalmi értékből 11.360.600 forint a felperest, 2.639.400 forint pedig az I. rendű alperest illeti meg, amely 81-19%-os aránynak felel meg. A házassági bontóperi iratok alapján úgy foglalt állást, hogy az alperes magatartása folytán vált lehetetlenné a közös ingatlan használata a felperes számára, ezért a Ptk. 140. § (1) bekezdésére és 141. §-ára utalással állapította meg az aggálytalan szakértői vélemény alapján a használati díj mértékét. Kiemelte: az I. rendű alperes - bíróság felhívása ellenére - sem csatolta azokat az iratokat, amelyek az általa állított teherviselésre vonatkoznak. A Ptk. 148. § (2) bekezdése és a PK 10. számú állásfoglalás alapján a lakott forgalmi értéket vette figyelembe, és a Ptk. 296. § (1) bekezdése szerint rendelkezett a beszámításról. A tulajdonjog megállapítással érintett 5.235.042 forint és a közös tulajdon megszüntetése kapcsán a PK 10. állásfoglalás VI/f. pontja értelmében 2.639.400 forint, valamint a használati díj vonatkozásában 19.440 forint pertárgyérték alapján - a pervesztesség-pernyertesség aránya szerint - rendelkezett az illeték és az állam által előlegezett költség viseléséről, míg a felperest megillető ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (6) bekezdése szerint állapította meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását indítványozta. Változatlanul kérte a tulajdoni igényre vonatkozó kereseti kérelem elutasítását, a közös tulajdon megszüntetése körében a felperesnek 7.000.000 forint megváltási ár megfizetésére kötelezését. Részletes indokolása körében arra hivatkozott, hogy a felperesi különvagyonon lakás törlesztőrészeit az élettársi kapcsolat keletkezését követően közösen fizették, és közösen vették igénybe a gyermekek után járó szociálpolitikai támogatást is. Sérelmezte, hogy a bíróság nem vonta értékelési körébe, miszerint a hátralékos tartozást az egyösszegű kiegyenlítés miatt az állam elengedte. A házastársak a terhek közös kiegyenlítése miatt tekintették a csere folytán megszerzett perbeli ingatlan tulajdoni hányadait egyenlő, 1/2-1/2 arányúnak. Hangsúlyozta: a csere kapcsán felmerült fizetési kötelezettségből 390.000 forint az I. rendű alperes különvagyonából származott, valamint az I. rendű alperes ..., valamint poroszloi ingatlanrészeinek eladásából befolyt pénzt teljes egészében az ... ingatlan felújítására fordították. Testvérének vallomására hivatkozott, aki elmondta: tényleges munkájával is hozzájárult a felújításhoz, tehát az ezzel kapcsolatos költségek is az ő javára számolandók el.

A felperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, és az elsőfokú bíróság ítéletétől számított hat hónapi használati díjnak a megváltási összegbe beszámítására feljogosítását kérte.

A II. rendű alperes a fellebbezésre észrevételt nem terjesztett elő.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a döntéshez szükséges mértékben feltárt tényállásból levont okszerű következtetés alapján - valamennyi kereseti kérelem tekintetében - a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően döntött. Az alperesi fellebbezés kapcsán a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki.

A volt házastársak ingatlantulajdoni arányainak megállapítása során abból kellett kiindulni, hogy a Csjt. 31. § (2) bekezdése értelmében - a Csjt. 27. § (1) bekezdése szerinti - házastársi vagyontörség az életközösség megszűnésekor, vagyis 2004-ben véget ért. Ennek alapján megnyílt a felperesi házastársi közös vagyon megosztása iránti igénye. A megosztás alkalmával indítványozni lehet a közös vagyonból a külön vagyonba, illetőleg a külön vagyonból a közös vagyonba történt beruházások, továbbá kezelési és fenntartási költségek megtérítését is. Ezt a szabályt kell alkalmazni az életközösség alatt a közös vagyonból valamelyik házastárs külön vagyoni adósságába teljesített ráfordítások esetére is.

A Csjt. 31. § (5) bekezdésének rendelkezése értelmében a bíróságnak a közös vagyon megosztása során gondoskodnia kell arról, hogy a vagyoni igények rendezésénél egyik fél se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz.

Az I. rendű alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a házasság együttélését megelőzően folytatott élettársi kapcsolat vagyoni vonatkozásban egységbe olvad a házassági életközösséggel. Az elsőfokú bíróság azonban nem ennek az elvnek a félretételével tekintette a felperes külön vagyonába tartozónak a perbeli ingatlan cserealapjaként felhasznált ... ingatlant, hanem amiatt, hogy - okszerű mérlegeléssel - bizonyítottan ítélte a nem vitásan az életközösség megkezdése előtt keletkezett adósság külön vagyonból való kiegyenlítését.

Az adósság közös- vagy külön vagyoni jellegének megítélésénél ugyanis a bírói gyakorlat két fő tényezőnek tulajdonít jelentőséget: az egyik az adósság keletkezésének időpontja, a másik, hogy az adósság melyik alvagyont terheli, illetőleg, hogy a házastársak valamelyikének külön vagyonára vonatkozó rendelkezés a külön vagyont, vagy a közös vagyont gyarapította, illetve csökkentette.

Az adott esetben a külön vagyon megvásárlását lehetővé tevő pénzügyi kölcsön nemcsak, hogy az életközösség megkezdése előtt keletkezett, de a felperes igazolta: a családtagjaitól kapott rendszeres ajándék terhére történt annak kiegyenlítése is.

A Fővárosi Ítéltábla utal arra, miszerint az elsőfokú bíróság ítéletének az a megfogalmazása, hogy az I. rendű alperesnek az eljárás során nem sikerült

bizonyítania a törlesztőrészletek közös vagyon terhére megfizetését (indokolás 6. oldal 3. bekezdés), nincs összhangban a Csjt. 27. § (1) bekezdésében és a Ptk. 164. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésekkel: a bizonyítási teher ugyanis a külön vagyonának meglétére, illetőleg az adósság külön vagyonból kiegyenlítésére hivatkozó felperest terhelte; a bizonyítási kötelezettségnek a felperes eleget tett. A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának idézett részét mellőzte.

Az I. rendű alperes hivatkozása szerint az ... lakásra felvett kölcsön lejárat előtti egyösszegű megfizetése miatt - az akkor hatályos jogszabályi rendelkezések szerint - engedmény volt igénybe vehető, továbbá az állam a teljes vételárhoz szociálpolitikai kedvezménnyel is hozzájárult. A jelen esetben a külön vagyon tehermentesítése a külön vagyon terhére történt, így a szociálpolitikai kedvezmény is osztotta az engedmény illetőleg a pénzintézeti kölcsön sorsát.

Az I. rendű alperes fellebbezésében azt is kiemelte, miszerint nem véletlen, hogy a felek közös ingatlanuk tulajdonjogát 1/2-1/2 arányban szerezték meg, amely tény - jogi megfogalmazását tekintve - a megtérítésre jogalappal bíró különvagyon közös vagyonba utalást jelenti.

A külön vagyonból a közös vagyonba utalásról akkor van szó, ha a külön vagyon a másik alvagyon érdekében, annak javára költekezik, és - bár a költekezésre a Csjt. 31. § (2) bekezdés alapot adna - erről a tulajdonos kifejezetten lemond. A joglemondásról a Ptk. 207. § (2) bekezdése kimondja, hogy azt kiterjesztően értelmezni nem lehet, és annak - bár alakszerűséghez nincs kötve [írásban, szóban, ráutaló magatartással is létrejöhet (BH1998. 385)], kifejezettnek kell lennie. A jelen esetben azt, hogy a felperes lemondása kifejezett lett volna, az I. rendű alperesnek kellett volna bizonyítania (Pp. 164. § (1) bekezdés).

Az I. rendű alperes 390.000 forint értékű állított készpénzráfordítását illetően is helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság. Mivel nem volt vitás, hogy a vásárlás az életközösség fennállása alatt történt, a közös vagyon vélelmének elve folytán e vonatkozásban is az I. rendű alperesnek kellett volna bizonyítania a telek különvagyoni jellegét.

Az I. rendű alperes egyéb fellebbezési előadásai - beruházásainak elszámolása - azért súlytalanok, mert az elsőfokú bíróság e kérdésekben helytálló mérlegeléssel az I. rendű alperes tényelőadását és okirat bizonyítékait fogadta el az 1993-1994-es beruházások kivételével.

A beruházások során fivére munkavégzését ugyancsak az I. rendű alperesnek kellett volna mennyiségben, értékben kimutatni és bizonyítani, ami nem történt meg.

A felperes fellebbezési kérelmét azzal egészítette ki, hogy kérte az elsőfokú ítélet meghozatala óta eltelt időre járó - 6 havi - használati díjnak a beszámítását is. A Ptk. 296. § (1) bekezdése szerint e kérelem teljesítésének nem volt akadálya - a

Fővárosi Ítéltábla a kérelemnek helyt adott, és megállapította, hogy a felperesnek az I. rendű alperes irányában fennálló fizetési kötelezettsége 155.200 forintra módosult.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - az időközben bekövetkezett módosulást figyelembe véve - a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperest fellebbezési eljárási költség viselésére kötelezte [Pp. 239. § szerint érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdés, 79. § (1) bekezdés], amely összeg az ügyvédi munkadíjat és a felperesi jogi képviselő utazási költségét foglalja magában. A jogi képviselő munkadíját - figyelembe véve a kifejtett tevékenységet - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése szerint, a 4/A. § értelmében áfa-val növelt összegben, állapította meg.

A II. rendű alperesnek fellebbezési eljárási költsége nem merült fel, ezért arról határozni nem kellett.

A felperes és az I. rendű alperes személyes költségmentességére tekintettel, a 6.715.200 forint fellebbezési érték alapulvételével számított fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli [6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, 14. §-a].

Budapest, 2007. november 14.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Fülöp Györgyi s.k.
előadó bíró

Lévainé dr. Szakács Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: