

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.489/2006/5.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Szilágyi Györgyi ügyvéd (6726 Szeged, Bérkert u. 34.) által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - Dr. Szűcs Attila ügyvéd (6720 Szeged, Széchenyi tér 8.) által képviselt **alperes neve (címe)** alatti lakos alperes ellen tulajdonjog megállapítása és egyéb iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2006. november hó 6. napján kelt 5.P.20.701/2006/17. számú részítélete ellen az alperes 19., a felperes 20. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság részíteletét megváltoztatja és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől eltérő tulajdonjog megállapítására irányuló keresetet és viszontkeresetet elutasítja.

A részítelet ellen fellebbezésnek helye.

I N D O K O L Á S :

Az elsőfokú bíróság a Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.006/2006/6. számú végzése folytán megismételt eljárásban hozott részíteletében megállapította, hogy a ... belterület ... hrsz. alatti, természetben **/ingatlan címe 1/** szám alatti ingatlan a felperes 608/1000 tulajdoni hányadban, míg az alperes 392/1000 részben tulajdonosa. Rendelkezett a földhivatali megkeresésről az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetettől eltérő tulajdoni hányadok bejegyzése végett.

A felek ... napján kötöttek házasságot, melyet a Szegedi Városi Bíróság 2003. október 14. napján jogerőre emelkedett P.21.334/2003/5. számú ítéletével bontott fel és a felek utolsó közös lakását használatilag megosztotta. A házastársi életközösség fennállása alatt szerezték a **/ingatlan címe 1/** szám alatti házasingatlant akként, hogy az 1995. március 13. napján kelt adásvételi szerződéssel 1.076.000.- Ft vételárért és 500.000.- Ft közműfejlesztési

hozzájárulással közös vagyoni megtakarításuk felhasználásával megvásárolták a telket, amelyen 1995. júliusától 1996. júliusáig kétszintes lakóházat építettek. A felek a teljes bekerülési költséget 7.400.000.- Ft-ban jelölték meg a szakértői véleményről eltérően, az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 22.000.000.- Ft.

Az ítéleti tényállás szerint a felperes édesanyjától, ... 1.500.000.- Ft ajándékot kapott az építkezésre. Az alperes vitatta a különvagyoni jellegét, arra hivatkozva, hogy ez közös vállalkozásból származó nyereség. A tanúként meghallgatott ajándékozó előadta, folyamatosan egyéni vállalkozóként dolgozik és alkalmazottként foglalkoztatta a fiát, valamint esetenként az alperest is. A vállalkozásban a házastársak nem vettek részt és az abból származó nyereség volt az ajándékozott készpénz. Utóbb az alperes az összegszerűségét is kétségbe vonta. Az elsőfokú bíróság a felperes különvagyónaként számolta el a szülői ajándékot, mert az alperes nem bizonyította a közös vállalkozás tényét és az ajándékozott készpénz nagyságát korábban elismerte.

A felperes javára vette figyelembe barátja, **/személy neve 1/** által, az építkezés során végzett víz-, gáz- és központi szerelési munka díját, mert a felperes úgy nyilatkozott, hogy azt később saját munkájával visszasegíti. A munka mennyiségét és mértékét a kirendelt szakértő is igazolta, ezért a bíróság erre összesen 170.000.- Ft-ot számolt el felperesi különvagyónként. **/személy neve 2/** által a felperessel együtt végzett gipszkartonozási munka, valamint 6 db tetőtéri ablak behelyezésére vonatkozóan a szakértői megállapításra is figyelemmel a munkadíj 1/2 részét, 14.000.- Ft-ot talált elszámolhatónak a felperes javára az őt terhelő későbbi visszasegítésre figyelemmel.

Részben találta alaposnak a felperes által a **/ingatlan címe 2/** lakás értékesítésével összefüggésben előterjesztett 1.850.000.- Ft különvagyoni igényt. A peradatok szerint a felek házasságkötését követően, 1985. szeptember 24. napján hozott határozatot Szeged Megyei Jogú Városi Tanács VB. Hivatal Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztálya a nagyszülő halála folytán az önkormányzati lakás bérleti jogának folytatása következtében a bérlő kijelöléséről, amelyben kötelezte a felperesi bérlőt 31.920.- Ft lakáshasználatba vételi díj megfizetésére. A kijelölésre és a díjfizetés teljesítésére a házassági életközösség fennállása alatt került sor, majd 1994. június 24. napján a felek a felperes édesanyjának ... a bevonásával úgynevezett hármass lakáscsere keretében értékesítették a bérleti jogot és ennek ellenértékét egyező előadásuk szerint az építkezés során használták fel. Az elsőfokú bíróság értékelte azt a körülményt, hogy a felperesnek a bérlővel fennálló rokoni kapcsolatára tekintettel jutottak a felek a lakáshoz és így a bérleti jog helyébe lépett ellenérték elszámolásánál annak 1/3-át, 616.666.- Ft-ot vett figyelembe a felperes különvagyónaként, míg a fennmaradó összeget közös vagyonnak tekintette. Mindezek alapján a felperes különvagyoni ráfordítását 2.300.666.- Ft-ban számította ki.

A peres felek egyezően nyilatkoztak arról, hogy az alperes az édesapjától ... az építkezésre fordítandóan egyszeri 300.000.- Ft készpénzajándékban részesült. A szülő állította ugyan, hogy további több alkalommal adott összesen még 300.000.- Ft különvagyoni juttatást, azonban ebből csak 50.000.- Ft nyert bizonyítást, mert a meghallgatott tanúk vallomásából sem lehetett egyértelmű következtetést levonni a többletajándékozásra.

Az elsőfokú bíróság értékelte az alperes különvagyoni igényét az édesapja által végzett kőműves és vakolási munka vonatkozásában. A tevékenység ellenértékének megállapítására kiegészítő szakértői véleményt szerzett be, amelyből arra következtetett, hogy a falazás és egyéb kőműves munkaként megjelölt 1.006.500.- Ft az anyag és a munkaköltséget is tartalmazza, amelyből a munkadíj az 1/3 része, 335.165.- Ft összegben a szak- és segédmunkára együttesen. E díjon belül a szakmunka díja 70 %-os mértékű, azaz 223.500.- Ft, amelyet a kőműves szakipari vállalkozónak kellett volna fizetni, de a vállalkozói díj nyilvánvalóan tartalmazza a nyereség mellett a vállalkozói díjat terhelő közterhet is. Mivel a szakmunkás **/alperes édesapja/** nem vállalkozóként vett részt az építkezésen, a munkadíj további 30 %-kal csökkentendő, ami 156.450.- Ft-nak felel meg. Ugyanilyen elvet követve a vakolás 358.375.- Ft költségéből munkadíjként 119.458.- Ft adódik, amelynek 70 %-a illeti meg az alperest különvagyonként. Mivel a kőműves és a vakolási munkálatokban végzett segédmunkáról nagyrészt az alperes apja gondoskodott, és ennek során a felperes csak kisebb részmunka végzésében vett részt, a kőműves segédmunkára 7/8-ad részt, míg a vakolásnál a teljes munkadíjat számolta el különvagyonként és így összesen 308.432.- Ft-ot vett figyelembe és az alperes javára különvagyoni beruházásként összesen 658.432.- Ft-ot munkált ki. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a 7.400.000.- Ft költségből 40 %-a a felek különvagyona 2.959.098.- Ft összegben, míg 60 %-os a közös vagyonból eszközölt beruházás, 4.440.902.- Ft erejéig. Ennek megfelelően a felperes tulajdoni hányadát 608/1000-ed, az alperesét 392/1000-ed illetőségben határozta meg.

Az elsőfokú részítélet ellen mindkét fél fellebbezéssel élt.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság részítéletének akként történő megváltoztatását kérte, hogy az ingatlanból 706/1000-ed rész képezi a tulajdonát, míg az alperes tulajdoni illetősége 294/1000-ed tulajdoni arány. Sérelmezte, hogy a bíróság az önkormányzati bérlakás bérleti jogának értékesítésével összefüggésben előterjesztett elszámolási igényét csak részben találta megalapozottnak. Hivatkozott arra, hogy **/felperes édesanyjának/** nagymamája 1984. novemberében halt meg és a lakásbérleti jog folytatására azért volt jogosult, mert a bérlő halálakor életvitelszerűen e lakásban lakott. Az a körülmény, hogy az ingatlan bérleti jogviszonyát folytatta, független a házasságkötéstől, az önkormányzati lakás önálló bérlete volt, s mint

vagyoni értéket teljes egészében javára kellett volna különvagyonként figyelembe venni. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság nem megfelelő tények alapján végzett számításokat az építési költségekre. Az irányadóként elfogadott szakvélemény alapján ez 1/3-2/3 részben tartalmazza a munkadíjat és az anyagköltséget. Ezen belül a szak- és segédmunka díj 70-30 %-os arányban oszlik meg. Házilagos kivitelezés esetén a vállalkozói díjhoz képest további 30 %-os csökkenést kell alkalmazni, mert bár szakember végzi a munkát, de járulékot, adót nem fizet. Az alperes apja által végzett falazási és egyéb kőműves munkák 1.006.500.- Ft értékéből az alperes különvagyonaként az előzőek szerinti levezetés alapján összesen 216.912.- Ft számolható el. **/személy neve 1/** szakmunkáinak ellenértékét a szakértő által megállapított mértékben kérte különvagyonaként figyelembe venni, azaz az összesen kimunkált 755.125.- Ft 1/3-ad részét, 251.708.- Ft-ot kért elszámolni. Mindezek alapján a különvagyoni ráfordítását 3.615.708.- Ft-ban jelölte meg, míg az alperesét 566.912.- Ft összegben.

Az alperes fellebbezésében a részítéletet azért kérte megváltoztatni, mert álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az önkormányzati lakás bérleti jogának átruházásáért kapott ellenértéket megalapozatlanul tekintette részben különvagyoni jellegűnek. Bár a lakásbérleti jogviszony folytatására a felperes vált jogosulttá, de a házasságkötés folytán maga is bérlőtársnak minősült a korábban hatályos jogszabályi rendelkezések alapján. A házastársi életközösség fennállása alatt fizették ki a használatbavételi díjat és a bérleti jogról is közösen mondtak le, így az egyenlő jogosultságokat nem lehet korlátozni. Álláspontja szerint az édesapja által végzett kőművesmunka ellenértékének meghatározásakor nincs jelentősége annak, hogy vállalkozóként tevékenykedett-e. A vitathatatlan szakértelemmel szakmunkásként felépített kétszintes lakóház munkadíja nem lehet csupán 308.000.- Ft, figyelemmel az összesen felmerült mintegy 2.100.000.- Ft munkadíjra. Az elsőfokú bíróság nem volt figyelemmel arra, hogy apja nem csak a lakóház kőműves és falazási, valamint vakolási munkáját végezte el, hanem jelen volt a teljes építkezés során és mindvégig dolgozott a lakóházon kívüli valamennyi betonozást és egyéb létesítményt is elkészített. Sérelmezte **/személy neve 1/** és **/személy neve 2/** szakipari munkáinak különvagyoni jelleggel történő elszámolását, mert a két tanú utóbb úgy nyilatkozott, hogy a munka ellenértékére nem tartanak igényt és az építkezés során lényegében mindkettőjük számára nyújtottak segítséget. Hivatkozott arra, hogy a korábbi szakvélemény alapján tévesen fogadta el az 1.006.500.- Ft költséget, mert nem volt figyelemmel ennek 30-70 %-os megosztottságára. Továbbra is vitatta, hogy a felperes 1.500.000.- Ft készpénz ajándékba részesült, illetve azt állította, hogy ezzel nem számolt el, az ajándékról nem tudott és abból anyagvásárlás nem történt.

A felperes fellebbezése egészében alaptalan, az alperesi fellebbezés részben alapos.

A Csjt. 27. § (1) bekezdése szerinti egyenlő arányú szerzés vélelmével és az ingatlan-nyilvántartási állapottal szemben bizonyítani lehet, hogy a házastársi életközösség alatt megszerzett ingatlanon különvagyoni ráfordítás folytán nem

egyenlő arányú közös tulajdon keletkezett és ezáltal az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem helytálló. A perben mindkét fél a vélelemtől, illetve a közhiteles nyilvántartástól eltérő tulajdonszerzést állított.

Az önkormányzati lakás bérleti jogára vonatkozó ítéleti tényállást az elsőfokú bíróság a bizonyítékoknak a Pp. 206. §-ában foglalt elveknek megfelelő együttes mérlegelésével állapította meg, a másodfokú bíróság pedig a közös és különvagyonra vonatkozó tényállással, és az azon alapuló jogi döntéssel egyetért. A felperest, mint egyenes ági rokont a bérleti jog folytatására a házasságkötést követően jelölték ki, de a felek együtt fizették be a használatba vételi díjat. A korábban hatályos jogszabályi rendelkezés folytán az alperes bérlőtárssá vált, a bérleti jog ellenértéke a Csjt. 27. §-a alapján a felek közös vagyonához tartozik. Jelentősége van azonban annak, hogy a lakás korábbi önálló bérlője a felperes nagyszülője volt és a felperes önálló bérletét e családi kapcsolat folytán szerezte, ami javára előnyöket biztosít, mégpedig a Csjt. 31/B. § (3) bekezdése alapján mind a lakás használatára, mind a lakáshasználati jog ellenértékének összezszerűsége körében. Ezen többletjogosultságnak akkor is kifejezésre kell jutnia, ha a felek a házasság fennállása alatt közösen rendelkeztek úgy, hogy a lakás használatáról ellenérték fejében lemondanak. A vagyoni igényeket ilyen esetben a Csjt. 31. § (5) bekezdése alapján kell rendezni úgy, hogy annak eredményeként egyik házastárs se jusson méltánytalan előnyhöz. Az elsőfokú bíróság helyesen a bérleti jogból eredő többletjogosultságot érvényre juttatta, a befolyt 1.850.000.- Ft térítést eltérő arányban osztotta fel, 1/3 részét, 616.666.- Ft-ot a felperes különvagyonnaként, míg a 2/3 részt közös vagyonnak tekintette, amit a felek a perbeli házasingatlan építkezésére fordítottak.

A Csjt. 28. § (1) bekezdés b.) pontja értelmében a házastárs különvagyonához tartozik a házasság fennállása alatt ajándékba kapott vagyontárgy. A felperes javára édesanyja által ajándékozott 1.500.000.- Ft építkezésre felhasznált készpénz különvagyoni jellegét is helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság.

Az ítélet tábla a Pf.II.20.006/2006/6. számú végzésében már utalt a PK. 281. számú állásfoglalására, amely szerint, ha valamelyik fél szülője nem csupán a rokonát, hanem annak családalapítását kívánja támogatni - mint a perbeli esetben is - szándéka azonban nem irányul arra, hogy az együttélés végleges megszakadása esetén ne csak a gyermekét, hanem házastársát gazdagítsa, az ajándékot azon házastárs különvagyonának kell tekinteni, akinek a szülője azt adta.

Az alperes nem tudta bizonyítani, hogy e készpénz nem kizárólag az ajándékozóé volt, hanem a közös vállalkozásuk nyeresége. Korábbi nyilatkozataiban elismerte

annak összegét és építési célú felhasználását, az ezzel ellentétes későbbi előadásait nem indokolta, illetve az ellentmondást sem tudta feloldani, ezért az elsőfokú bíróság helyesen következtetett annak különvagyoni jellegére.

A felek egyező előadásából megállapíthatóan **/alperes édesapja/** az alperes részére az építkezéshez felhasználandóan 350.000.- Ft készpénz ajándékot adott, ami az előzőekben kifejtettek szerint az alperes különvagyónaként vehető számításba. Ugyanígy minősül az a szakipari és egyéb építési tevékenység, amit az **/ingatlan címe 1/** lakóház felépítése során fejtett ki, és ennek elszámolására a másodfokú eljárásban kiegészült tényállás alapján a következők az irányadók:

Az ingatlan bekerülési költsége 7.400.000.- Ft, amiből az építési telek 1.076.000.- Ft vételárú, és a közműfejlesztési költség 500.000.- Ft, vagyis a lakóépület és az ingatlan egyéb létesítményeinek újraelőállítás költsége 6.324.000.- Ft. Ebből az irányadóként elfogadott szakértői vélemény alapján 1/3 rész a munka, 2/3 rész az anyagköltség, vagyis az összes munkadíj 1.941.333.- Ft. A felek egyező fellebbezési előadásuk szerint a közös vagyonuk terhére **/személy neve 3/** vállalkozónak alapozási munkákat 550.000.- Ft-ot, **/személy neve 4/** villanszerelőnek 115.000.- Ft-ot, **/személy neve 5/** festőnek 100.000.- Ft-ot, **/személy neve 6/** ácsnak 36.000.- Ft-ot, **/személy neve 7/** segéd munkásnak 20.000.- Ft-ot, a bádogosnak (nevére nem emlékeztek) 35.000.- Ft-ot fizettek. Közös vagyoni jellegűnek minősül **/személy neve 1/** és **/személy neve 2/** tanúk munkadíja 184.000.- Ft összegben. Ez utóbbi tekintetében az ítélet tábla utal az alábbiakra:

/személy neve 1/ és **/személy neve 2/** tanúk által végzett víz-, gáz- és fűtésszerelés, valamint gipszkartonozás és ablakbeállítás munka ellenértéke, amelyért pénzbeni térítést nem kértek, a megismételt eljárásban kiegészült adatokra figyelemmel a közös vagyon körében számolandó el. A tanúk ugyanis úgy nyilatkoztak, hogy nem kérik a felperes részéről történő visszasegítést, nem állították, hogy csak az egyik felet kívánták vagyoni előnyben részesíteni, a különvagyonnra hivatkozó felperest terhelte volna a különvagyoni jelleg bizonyítása, de azt a perben nem teljesítette.

A felperes két havi segéd munkát végzett, ami napi 1.200.- Ft munkadíjjal számolva heti 5 napra 48.000.- Ft értéket képvisel. Ez utóbbi tekintetében a felek előadása nem volt azonos, a felperes 3-4 hónapi, az alperes 1 hónapi segéd munkát ismert el. A felek e munka mértékének megállapítását a bíróságra bízták, s a bíróság a Pp. 206. § (3) bekezdése alapján azt két hónapban határozta meg. Mindezek alapján a közös vagyon terhére összesen 1.088.000.- Ft munkadíj számolható el. Mivel az alperes apja ténylegesen nem csak a kőműves falazás és vakolás munkálatait végezte, hanem az ingatlanban jelentkező és nem a külön felfogadott vállalkozók munkáján kívül minden egyéb tevékenységet elvégzett, valamint az ács és **/személy neve 7/** segéd munkás reá tekintettel végezték azt a többlet munkát, amit a feleknek kifizetniük nem kellett, szolgáltatása ellenértékeként összesen 853.333.- Ft állapítható meg, ami ugyancsak az alperes különvagyónak minősül.

Így a felperes különvagyona: 1.500.000.- Ft + 616.666.- Ft = 2.116.666.- Ft.

Az alperes különvagyona: 350.000.- Ft + 853.333.- Ft = 1.203.333.- Ft.

A bekerülési értékhez viszonyítva a felek különvagyona 3.319.999.- Ft, míg a közös vagyon 4.080.000.- Ft.

Ebből a felperesé:	2.116.666.- Ft különvagyon
	2.040.000.- Ft közös vagyon

Összesen:	4.156.666.- Ft.

Az alperesé:	1.203.333.- Ft különvagyon
	2.040.000.- Ft közös vagyon

Összesen:	3.242.333.- Ft.

Ezen számítás alapján a felperest az ingatlanból 56/100-ad, míg az alperes 44/100-ad tulajdoni arány illetné meg.

Az építkezés azonban túlnyomó részében házilagos kivitelezésben történt. Az elvégzett munkák értékének a felek által történt meghatározása, illetőleg az ellenszolgáltatás nélkül nyújtott rokon és baráti segítség nagyságának a figyelembevétele (ami szintén a bekerülési érték része) mérlegeléssel történt, ami a számítás torzulását eredményezheti. A családjogi igények elbírálásánál követendő méltányosság elvéből kiindulva, arra törekedve, hogy egyik fél hátrányára se szolgáljon az elszámolás, az ítéltábla úgy tekintette, hogy a peres felek vagyoni hozzájárulása egyenlő arányú, vagyis az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni aránytól történő eltérés indokolatlan. Az ilyen szempontú elszámolást indokolja az is, hogy a felperes keresetében és az alperes viszontkeresetében a közös tulajdon megszüntetését kérve az előterjesztés időpontjában nem vitatta ezt a tulajdoni arányt, álláspontjuk csupán abban tért el, hogy ki váltsa magához a másik fél illetőségét. A per későbbi részében terjesztettek elő különvagyoni elszámolásra irányuló igényeket, vagyis eredendően nem vitatták az egyenlő arányú tulajdonszerzést.

Az előzőekben kifejtettek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét, valamint az alperes viszontkeresetét az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdonjogtól eltérő mértékű tulajdonjog megállapítása kapcsán elutasította a Pp. 253. § (2) bekezdés, illetve a Pp. 213. § (2)

bekezdésre hivatkozással, mert ezen keresetrészre tekintettel további tárgyalásra nincs szükség, ám a még elbírálandó kérdésekre, a tulajdonközösség megszüntetésére és a használati díjra az eljárás folytatandó.

S z e g e d , 2007. január 31.

Dr.Sághy László sk.
a tanács elnöke

Dr.Rakita Zsuzsanna sk.
előadó bíró

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró