

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Mező Béla ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, a Székesfehérvári 6. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Istvánfalviné dr. Szíjártó Lilla ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve(I.rendű alperes címe) I. rendű, dr. Ördög Judit jogi előadó által képviselt II.rendű alperes neve(II.rendű alperes címe) II. rendű, dr. Jeszenszky Tamás jogtanácsos által képviselt III.rendű alperes neve(III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2011. december 15. napján meghozott 9.P.22.722/2009/52. számú ítélete ellen a felperes részéről 53. sorszám alatt előterjesztett és 55. sorszám alatt kiegészített fellebbezése folytán meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja. **Az M.** belterület 1634/1/A/2 helyrajzi szám alatt felvett, és a társasházi önálló ingatlanhoz tartozó, az alapító okiratban meghatározott helyiségek tekintetében szünteti meg a közös tulajdont a felperes tulajdoni illetőségének az I. rendű alperes tulajdonba adásával.

Az I. rendű alperes által 60 napon belül fizetendő megváltási árat 1.697.515 (Egymillió-hatszázkilencvenhétezer-ötszáztizenöt) forintra felemeli.

A felperes perköltség fizetési kötelezettségét 127.000 (Százhuszonhétezer) forintra leszállítja.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 12.700 (Tizenkétezer-hétszáz) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 234.250 (Kétszázharmincnégyezer-kétszázötven) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felek 1992 májusától 1994. február végéig házastársak voltak, 2000 májusában ismét felvették a kapcsolatot, 2002 májusában újra házasságot kötöttek. Az együttélés alatt az I. rendű alperes szüleinek tulajdonában álló **M., B.** utca 33. házaspár ingatlan tetőterét a tulajdonosokkal kötött megállapodás alapján 2004 decemberére beépítették.

A házastársak és az I. rendű alperes szülei 2003. november 20. napján az ingatlanra társasházat alapítottak. Az alapító okiratot az építkezés befejezése után, 2005. január 10. napján módosították és kiegészítették. A házastársak és az I. rendű alperes szüleinek azonos arányú tulajdonjogát a két társasházi lakásingatlanra bejegyezték.

Az építkezésre felvett hitelekre és a lakásépítési kedvezmény igénybevételére figyelemmel a házastársak azonos arányú közös tulajdonaként nyilvántartott társasházi lakásingatlanra a II-III. rendű alperesek javára jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a lakásingatlanból ténylegesen 68/100 tulajdoni hányad illeti, ezzel az I. rendű alperes illetősége 32/100 részre módosul. Ennek megfelelően kérte az ingatlan közös tulajdonának megszüntetését tulajdoni hányadának az I. rendű alperes tulajdonába adásával. Indokai szerint az építési költségekre három különvagyonni ingatlana értékesítéséből befolyt vételárat fordított. A 2003. július 9-én eladott **I.K.** út 132. számú ingatlan vételárából 3.500.000 forintot, a 2003. szeptember 9-én értékesített **I.J.** út 9. számú ingatlan eladási árából a szerződéskötés napján kifizetett 1.166.660 forintot, és a 2006. december 29-én eladott **i.-i** termőföld részingatlana 213.000 forint vételárát, összesen 4.879.000 forintot.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint a felperes esetleges különvagyonát az építkezéshez nem használta fel. A felperes tulajdoni hányadának megváltásához szükséges teljesítőképességgel nem rendelkezik. A közös tulajdon megszüntetése esetére elszámolási igényt érvényesített beszámítással és viszontkeresettel.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az 1634/1/A/2 hrsz. alatt felvett 97 m² nagyságú lakás megnevezésű ingatlan közös tulajdonát megszüntette, a felperes ? illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába adta 465.000 forint megváltási ár ellenében. Az illetékes földhivatal megkeresésével rendelkezett a megváltási ár kifizetésének igazolását követően az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése iránt házastársi közös vagyon megosztása jogcímén. A II-III. rendű alpereseket ennek tűrésére kötelezte.

Megállapította, hogy a B. Bank Nyrt.-től a felperes által 2008. február 4. napján felvett 1.200.000 forint hitelből 2011. november 18. napján fennálló 675.568 forint tartozás a felperes és az I. rendű alperes közös adóssága. A meghaladó keresetet és az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította. A felperest 250.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte. További rendelkezése szerint a 330.000 forint kereseti illetéket és a 350.970 forint költséget az állam viseli.

Az indokolás szerint az önálló lakás létesítésének igénye a felperes részéről merült fel. A házastársak megtakarítással nem rendelkeztek. A hitel folyósításához készült költségvetés szerint az építendő lakás bekerülési költsége áfa nélkül számolva 10.198.643 forint volt. Az építkezésre fordították az önkormányzat által nyújtott 650.000 forint kamatmentes támogatást, a II. rendű alperestől felvett 5.250.000 forint lakáshitelt, a három gyermek után igénybe vett 2.700.000 forint lakásépítési kedvezményt, 400.000 forint adó-visszatérítési támogatást. A folyósított kölcsön 9.000.000 forintot tett ki.

A felperes testvére, **B.J.-né** az építkezés kezdetekor 1.000.000 forint kölcsönt nyújtott, amelyet a házastársak a II. rendű alperestől felvett hitelből visszafizettek.

Az építkezés generál kivitelezésben készült, egy vállalkozó igénybevételével. A szükséges segédmunkát az I. rendű alperes édesapja biztosította. Segített a felperes testvére, sógora, a bontást a családtagok végezték, a tetőszigeteléssel kapcsolatos munkákat az I. rendű alperes édesapja és testvére végezte. Az ajtókat a felperes állította be, segített a terasz kialakításában, apósával közösen készítették el a külső fakorlátokat. A házastársak a vállalkozó munkadíját áfa nélkül teljesítették, a segédmunkáért nem fizettek. Az elsőfokú ítélet megállapítása szerint az I. rendű alperes édesapja által végzett munkát

meghaladóan az eseti jellegű és nem jelentős segédmunka mértéke már nem határozható meg.

Az elfogadott szakvélemény szerint az építkezés bekerülési költsége 10.688.413 forint volt, amelyből az áfával számított anyagköltség 7.008.248 forint, az áfa nélküli munkadíj 3.680.165 forint, ennek 35%-a, azaz 1.288.058 forint a segédmunka díja. Az ajtók beállítása 10.780 forint, a fakorlát készítése 43.680 forint értéket jelentett.

2006-ban megtörtént a felépítmény külső szigetelése, és az életközösség megszűnése után az I. rendű alperes az ingatlanon értéknövelő munkákat végzett. Az elfogadott szakvélemény alapján az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke a közös részekkel 10.841.000 forint, ezen belül a tetőtéri lakásé 8.887.000 forint, a szigetelés értéknövekménye 240.000 forint, az I. rendű alperes által végzett munkáié 20.450 forint. Az ingatlant 3.675.724 forint tartozás és 13 évi futamidő alatt évi 4.900 forint hitelbiztosítás terheli.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a felperes nem bizonyította, hogy különvagyont az építési költségekre fordította.

Az **i.-i** ingatlanok közül a **K.** úti ingatlan testvére, **B.K.** tulajdonában állt, a felperest a haszonélvezeti jog illette. Az adásvételi szerződés szerint az 5.500.000 forint vételárból a vevők a szerződés aláírása előtt az eladónak 1.000.000 forintot már megfizettek, a további 4.500.000 forint vételár kiegyenlítését 2003. augusztus 15. napjáig vállalták. A felperes ellentmondó nyilatkozatokat tett, kezdetben állította, hogy a vételárból két részletben 3.500.000 forintot kapott, az 1.000.000 forint előleget a szerződéstől eltérően ő vette fel, a további 2.500.000 forintot 2003. évben megkapta, hazavitte, az I. rendű alperesnek átadta. A házastársak a pénzt otthon egy szekrényben tartották, majd az építkezés anyagköltségeire fordították. Az ingatlan tulajdonosa, a felperes testvérének vallomása szerint a felperesnek egy összegben 3.500.000 forintot adott át. A felperes utóbb a pénzátadás körülményeire a tanúvallomással egyező nyilatkozatot tett, elismerte, hogy a vételárelőleget testvére vette fel. A felperes másik testvére, **B.J.-né** azt vallotta, hogy a szerződéskötéskor a felperes egy nagyobb összeget kapott, annak ráfordításáról tudomása nem volt. Ugyanakkor igazolta a házastársak egyező nyilatkozatát, miszerint az építkezéshez 1.000.000 forint kölcsönt nyújtott. Az I. rendű alperes okiratokkal igazolta, hogy az ingatlan tulajdonosa és a felperes a vevőkkel szemben a szerződés teljesítése iránt 2006. évben pert indítottak, és 2003 decemberében kölcsönszerződést kötöttek. Az elsőfokú bíróság az ingatlantulajdonos tanúvallomását a nyilvánvaló érdekeltségén túl a szavahihetetlenségre hivatkozással és annak értékelésével mellőzte, hogy az ingatlan adásvételi szerződés szerint az aláíráskor pénz átadására nem került sor.

A **J.M.** úti ingatlan tekintetében a felperes 2003. szeptember 9-én a 1.166.700 forint vételárat felvette, de nem bizonyította, hogy különvagyont az építési költségekre fordította. Nem tudott nyilatkozni arra, hogy a házastársak a pénzből milyen anyagokat vásároltak. Azt is állította, hogy örökrészt már 1997. évben, vagyis a második házasságkötést megelőzően megkapta. Az elsőfokú bíróság nyomatékosan értékelte, hogy a házastársak a hitel folyósítása, és az építkezés megkezdése előtt, a felperes édesanyjának tanúvallomásával is igazoltan 1.000.000 forint kölcsönt vettek fel. Nyilvánvaló, hogy a felperes által állított, az építési költség közel fele részét kitevő 4.666.700 forint felperesi különvagyon rendelkezésre állása esetén a házastársak a kölcsön és a jelentős összegű bankhitel felvételére nem kényszerülnek. A jelentős összegű különvagyon felhasználásának írásbeli rögzítése a társasház alapító és azt módosító szerződésben sem történt meg, a felperes erre vonatkozó igényt nem érvényesített. Ebből következően a Csjt. 31. § (2) bekezdésére utalással a felperes az esetlegesen felhasznált különvagyont a megtérítésről való lemondás szándékával a közös vagyonba utalta. A felperes emellett elismerte, hogy a házastársak a felvett hitelt a tetőtéri lakás kialakítására fordították, így nem volt szükség különvagyona felhasználására.

Nem bizonyított, hogy a felépítmény külső szigetelésének költségeit a felperes a különvagyoni termőföldje eladásából befolyt 213.000 forintból fedezte. A 2006. december 29-i szerződéskötéskor 50.000 forint előleghez jutott, azt pedig nem igazolta, hogy a további 160.000 forint vételárreszt mikor vette fel. A perben az alperes bizonyította, hogy a munkálatokat 2006 őszén végezték el, melynek költségeit szülei viselték.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 147. §-ára, a 148. § (2) bekezdésére utalással a közös tulajdon megszüntetésénél, a felperest megillető megváltási ár meghatározásánál abból indult ki, hogy a házastársak egyező előadása szerint a tetőtéri lakás létrehozását meghaladóan az alapító okirat szerint kialakított közös tulajdoni hányadok értékéhez anyagi hozzájárulást nem nyújtottak. A tetőtéri lakás jelenlegi beköltözhető forgalmi értéke 8.887.000 forint, a terhekkel csökkentett értéke 5.147.576 forint, amelyből a szigetelés 240.000 forint, az I. rendű alperes által az életközösség megszűnése után végzett munkálatok értéke 20.500 forint, összesen 260.500 forint. Így a felperesnek járó megváltási ár a 4.887.076 forint érték fele részének megfelelő 2.443.538 forint. A felperes további 594.105 forint elszámolására is jogosult, amelyből az ajtók beállításával felmerült munka ellenértéke 10.780 forint, a fakorlátok értékének fele része 21.840 forint, és a B. Bankkal szemben fennálló közös tartozásra teljesített törlesztésből az I. rendű alperest terhelő 561.485 forint. A felperes tartozása az I. rendű alperessel szemben 1.788.878 forint. Az elsőfokú bíróság okfejtése szerint az I. rendű alperes jogosult különvagyonaként javára elszámolni az édesapja által végzett segédmunka ellenértékét, amelynek mértékét a szakvélemény alapján számított 1.288.000 forint értékből kiindulva, mérlegeléssel az I. rendű alperes által igényelt 784.000 forintban határozta meg. Így az I. rendű alperes által elszámolható összeg 2.572.878 forint. A felperes 3.037.643 forint, és az I. rendű alperes 2.572.878 forint követelésének beszámításával az I. rendű alperes fizetési kötelezettsége 465.000 forint.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Módosított, elsődleges fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását a javára kedvezőbb 67,5%-os tulajdoni arány megállapítását, a megváltási ár 4.836.561 forintra, az I. rendű alperest terhelő tartozások 615.945 forintra felemelését, követelései 2.059.378 forintra leszállítását, és a beszámítás eredményeként volt házastársa megváltási ár fizetési kötelezettségének 3.393.128 forintra felemelését kérte. Másodlagos fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indítványozta.

Indokai szerint a szakértő kiegészítő véleményében 11.608.455 forintban véleményezte a tetőtéri lakás építési költségét a társasházi alapítás, a közös tulajdonú részek, a telekár, illetve a telekhasználat ellenértéke nélkül. Az ingatlan a közös tulajdonú részekre fordított költségek nélkül nem épülhetett volna meg, és az elsőfokú bíróság a munkadíj összegének meghatározásánál az áfa elszámolását megalapozatlanul mellőzte. Ennek eredményeként jutott arra a következtetésre, hogy a felperes különvagyonának felhasználására nem volt szükség. Köztudomású, hogy a lakásépítési kölcsön és támogatás folyósításának előfeltétele az önrészből megvalósuló megfelelő készültségi fok elérése, és a házastársak a 400.000 forint adó-visszatérítési támogatást utólag kapták meg. A 11.608.455 forint bekerülési költségből az önkormányzati támogatás, a lakásépítési kölcsön és támogatás együttesen 8.600.000 forintot tett ki, fennmaradt 3.008.455 forint, valamint az I. rendű alperes édesapja által ellenérték nélkül végzett és 500.000 forintban elismert munka értékének levonásával számított munkadíj utáni 25%-os mértékű áfa. A tetőtéri lakás, a közös tulajdoni részek létrehozásának, a társasház alapításának együttes költsége valamennyi forrás alapján 13.796.000 forint, amelynek 35%-a, 4.796.000 forint a felperes különvagyona, az **i.-i J. M.** úti ingatlan 1.066.000 forint

megváltási ára, a **K.** úti ingatlanon fennállt haszonélvezeti jogának 3.500.000 forint ellenértéke, és a termőföld ingatlan 230.000 forint eladási ára. A bekerülési költség további 65%-ának megfelelő 9.000.000 forint a közös vagyoni beruházás. A tulajdonközösség megszüntetésénél irányadó a közös tulajdoni részekkel számított jelenlegi forgalmi érték, mivel a társasházi lakásra jutó közös tulajdoni hányad csak a külön tulajdoni részekkel együtt forgalomképes. A 10.841.000 forint tehermentes forgalmi értéket terhelő 3.675.724 forint tartozás levonása után fennmaradó 5.211.276 forint forgalmi értékű ingatlanból a felperest a 67,5%-os tulajdoni hányada alapján 4.836.561 forint megváltási ellenérték illeti.

A felperest a házastársi közös vagyon megosztása eredményeként helyesen 2.059.378 forint terheli, amelyből 1.788.878 forint a közös adósság, 250.000 forint az I. rendű alperes édesapja munkájának a felperesre jutó ? része, és a házastársa által végzett beruházás 20.500 forint értékben. Alaptalan az I. rendű alperes édesapja által végzett segédmunka 1.288.000 forintban való megállapítása, és az I. rendű alperes követelésének megfelelő 784.000 forint beszámítása a megváltási árba. A kifejtett munka mértéke nem igazolt, a vállalkozó bizonyítottnak két segédmunkást foglalkoztatott, és a felperes családja is jelentős mértékű munkát végzett. Kifogásolta az általa elkészített külső fa korlátok értékének elszámolását. A tartozását csökkentti a B. Bank felé teljesített közös tartozás fele része 561.485 forint összegben, 10.780 forint az ajtók beállításával, és 43.680 forint a korlátok készítésével kapcsolatos szakipari munka ellenértéke. Így az I. rendű alperessel szembeni tartozása 1.443.433 forint. A követelések egybeszámításával volt házastársa 3.393.128 forint megváltási ár fizetésére köteles.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási kötelezettség átfordításával a felperest kötelezte a különvagyoni hozzájárulás bizonyítására, holott az okirati bizonyítékok, a szerződések, az építkezés elszámolása és adóbevallása az I. rendű alperes birtokában maradtak. Indítványa ellenére nem kötelezte házastársát az okiratok csatolására. Nem értékelte az I. rendű alperes rosszhiszemű eljárását, ellentmondó nyilatkozatait.

Az **i.-i K.** úti ingatlanra 2003. július 9-én kötött szerződésben a vevők a teljes vételár kifizetését 2003. augusztus 15. napjáig vállalták. A szerződés 15. pontja rögzítette, hogy a felperes és testvére a bejegyzett jogok törléséhez a vételár teljes kiegyenlítése napján hozzájárulnak. A vevők a hiányzó 4.500.000 forint vételárat a 2003. november 24. napján kelt átvételi elismervénnyel igazoltan kiegyenlítették, amelyből a felperes 3.500.000 forintot megkapott. Az okiratok bizonyító erejét nem dönti meg a kölcsönszerződésben kikötött 350.000 forint ténye. A vevők ténylegesen nem a vételárral, hanem a vételár teljes kifizetése előtti használat ellenértékével tartoztak a felperes testvérenek. A felperes 2003. szeptember 9-én a **J.M.** úti ingatlanra kötött szerződés alapján 1.066.000 forinthez jutott, és a szerződés 10. pontjában foglalt nyilatkozata szerint a vételárat az új lakás építéséhez kívánja felhasználni.

A termőföldet 2006. december 29-én értékesítette, amelyből az eladás előtti bérleti szerződésben kikötött éves bérleti díjjal együtt a szerződés III/2. pontja szerint a szerződés aláírásakor 230.000 forint bevételhez jutott. Az I. rendű alperes ebből 213.000 forintot elismert, de az okirattal szemben állította, hogy a pénz felvételére csak 2007 júliusában került sor.

A teljes bizonyító erejű magánokiratok igazolják, hogy a felperes 4.566.000 forint különvagyonhoz jutott, ezért ragaszkodott az új lakás megépítéséhez. Az induláshoz szükséges anyagokat, eszközöket a **J.M.** úti ingatlan 2003. szeptember 9-én felvett vételárából biztosította. A **K.** úti családi ház vételárából a felperest megillető 3.500.000 forint felvétele, és a lakásépítési kölcsön első részletének folyósítása előtt az építkezés folyamatossága érdekében kényszerült testvérétől 1.000.000 forint kölcsön felvételére. Az elsőfokú bíróság nem értékelte, hogy az alapító okirat elkészítésekor, módosításakor a házastársak

nem gondoltak arra, hogy második házasságuk sem lesz tartós, és felbontásra kerül.

Iratellenes megállapítás, hogy a házastársak az építkezésre 9.000.000 forint kölcsönt fordítottak, az pedig nem bizonyított, hogy a vállalkozó a munkát számla nélkül végezte. A megváltási ár számítása is téves, mert az elsőfokú bíróság a még fennálló teljes tartozást vonta le az I. rendű alperes édesapja által végzett segédmunka teljes értékének beszámításával. Végül kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem követelte meg a megváltási ár kifizetéséhez szükséges forrás valószínűsítését.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és a felperes kötelezését kérte a másodfokú eljárásban felmerült költségei megfizetésére.

Indokai szerint a perben következetesen állította, hogy a felperes külön vagyonnal nem rendelkezett, igenlő esetben a házastársak nem kényszerültek volna kölcsön felvételére. A felperes a felhasznált különvagyon mértékét eltérően jelölte meg, a keresetlevélben 4.796.000 forint, személyes meghallgatásakor 4.666.700 forint, fellebbezésében 4.566.000 forint 2003. évi ráfordítását állította, előadását többször módosította.

Az ingatlanokra kötött szerződések nem maradtak a birtokában. A hivatkozott szerződéseket a felperes képviselője készítette, így azok nyilvánvalóan a felperes rendelkezésére álltak. Az okiratok önmagukban egyébként sem támasztják alá a felperes állítását.

A fellebbezési érveléssel szemben a termőföldre kötött adásvételi szerződés csupán azt rögzíti, hogy a felperes a szerződés aláírásakor 50.000 forint előleget kapott.

A teljesítőképesség igazolásának mellőzését az elsőfokú bíróság ítéletében indokolta. Az I. rendű alperes fizetési kötelezettségébe jogosult beszámítani az őt megillető perköltséget, valamint a felperest terhelő, és a végrehajtási eljárásban érvényesített 2012 novemberéig lejárt gyermektartásdíj hátralékot. A fellebbezési tárgyaláson bejelentette, hogy 1.000.000-1.500.000 forint erejéig 60 napon belül kölcsön felvételével teljesítőképese.

A felperes a szakvélemény kiegészítését elfogadta, a Pp. 182. §-a szerinti indítványt nem terjesztett elő. A 67,5%-ban megjelölt tulajdoni hányad megváltására irányuló kereset változtatását a Pp. 247. § (1) bekezdése kizárja.

A másodlagos fellebbezési kérelem alaptalan.

Az ügyben az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás lényeges szabályait nem sértette, a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, ezért nincs indoka a Pp. 252. § (2), illetve (3) bekezdése szerinti döntés meghozatalának.

A Csjt. 27. § (1) bekezdése az egyenlő arányú közös vagyonszerzés mellett vélelmet állít fel, amely alapján az életközösség alatt megvalósított beruházásokat a házastársi közös vagyonból származónak kell tekinteni. A vélelemmel szemben bizonyítható, hogy a szerzés a Csjt. 28. § (1) bekezdése szerinti különvagyonni beruházás folytán nem egyenlő arányú közös tulajdont keletkeztetett, és hogy ezáltal a tulajdonjog egyenlő arányú ingatlan-nyilvántartási bejegyzése sem helytálló. A különvagyon meglétére, és annak állított felhasználására vonatkozó bizonyítási kötelezettség a Pp. 3. § (3) bekezdése, és a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az arra hivatkozó házastársat terheli. A vagyongyarapítás érdekében a bizonyítottan beruházott különvagyon megőrzi alvagyonni jellegét, feltéve, hogy azt az azzal rendelkező házastárs nem utalja a közös vagyonba.

A fentiekből következően az adott esetben az I. rendű alperes tagadásával szemben, a felperesre hárult annak bizonyítása, hogy a különvagyonni ingatlanok értékesítéséből származó vételárat a perbeli ingatlan építési költségeire, illetve az ingatlan szigetelésével felmerült kiadásokra fordította. A felperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozott a bizonyítási teher átfordítására. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási kötelezettség és a bizonyítási teher szabályait

megfelelően alkalmazta, és helyesen mellőzte az I. rendű alperes kötelezését a felperes által megjelölt okiratok kiadására. A felperes ügyvédje által szerkesztett okiratok nyilvánvalóan rendelkezésre álltak, és nem volt elzárva a szükséges okiratok, az adóbevallás beszerzésétől.

Az elsődleges fellebbezési kérelem az alábbiak szerint részben alapos.

A 13.000.000 forint, illetve a 13.796.000 forint építési költségre vonatkozó fellebbezési állítás alaptalan. A felperes az elsőfokú eljárásban az építkezés bekerülési költségét véleményező 39. sorszámú kiegészítő szakértői véleményt elfogadta, a Pp. 182. § (2), illetve (3) bekezdése szerinti indítványt nem terjesztett elő. Ebből következően abból kell kiindulni, hogy a 2004. december végéig megvalósított építkezés bekerülési költsége áfával számolva 11.608.455 forint, amely magában foglalja az I. rendű alperes édesapja által végzett, a felperes részéről 500.000 forintban elismert áfamentes segédmunka, és a felperes szakipari munkájának értékét.

A bizonyítás általános szabályára figyelemmel az I. rendű alperesre hárult annak bizonyítása, hogy a segédmunkákat kizárólag édesapja végezte, és a házastársak a kivitelezőnek áfa nélküli munkadíjat fizettek. Az ítélet tábla az I. rendű alperes terhére értékelte állítása bizonyíthatatlanságát. Az I. rendű alperes az áfa nélküli munkadíj bizonyítására még indítványt sem terjesztett elő. Édesapja egyedüli munkavégzésére vonatkozó állítását a perben feltárt bizonyítékok cáfolják. Az I. rendű alperes édesanyjának vallomása igazolja, hogy az alig több mint egy évig tartó építkezés alatt ellátta az ott dolgozókat, ennek keretében hat disznót és a baromfi állomány jelentős részét felhasználta. A tanúvallomásából alappal következtethető, hogy az építkezésen folyamatosan több ember dolgozott. Az ítélet tábla a fentieket értékelve az I. rendű alperes édesapja által végzett segédmunka értékét a felperes által elismert 500.000 forintban határozta meg. Így az építkezés bekerülési költsége 9.286.764 forint, amelyből az anyagköltség 5.606.599 forint, a munkadíj 3.680.165 forint, a 8.786.764 forint (9.286.764-500.000) után számított 25%-os áfa 2.196.691 forint, összesen 11.483.455 forint.

Az építési költségekhez való hozzájárulás körében nem volt vitás, hogy a házastársak az építési költségekre 9.000.000 forint közös vagyont fordítottak, amelyből 5.900.000 forint a kölcsön (650.000 forint az önkormányzat által nyújtott kamatmentes támogatás, 5.250.000 forint a II. rendű alperestől felvett építési kölcsön) és 3.100.000 forint a támogatás (a három gyermek után igénybe vett 2.700.000 forint lakásépítési kedvezmény, és 400.000 forint adó-visszatérítés).

A házastársak egyező nyilatkozata szerint az építési költségekre fordítható közös megtakarítással nem rendelkeztek, az I. rendű alperes szülei a költségekhez pénzügyi támogatást nem biztosítottak. Mindebből pedig csak az következtethető, hogy a további 2.483.455 forint (11.483.455-9.000.000) építési költség forrása csak a felperes különvagyonának minősülő, és a 2003. évben értékesített **i.-i** ingatlanokból befolyt vételár lehetett. Nem fellebbezett megállapítás, hogy **J.M.** úti ingatlan közös tulajdonának megszüntetése folytán a felperes 2003. szeptember 9. napján 1.166.700 forint ellenértékhez jutott. Azt pedig okirattal igazolta, hogy a korábban a tulajdonában állt, utóbb a hasznélvezeti jogával terhelt **K.** úti ingatlan értékesítéséből befolyt vételár 5.500.000 forint volt.

Az ítélet tábla a fenti körülmények együttes, a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti értékelésével megállapította, hogy a házastársak a tetőtéri lakásingatlant részben közös, részben a felperes különvagyonából építették.

A házastársak az adott esetben olyan ingatlanon építkeztek, amely korábban az I. rendű alperes szüleinek tulajdonában állt. A ráépítéssel két jogviszony keletkezett: az egyik a házastársak és az I. rendű alperes szülei közötti

polgári jogi, a másik pedig a házasfelek egymás közötti családjogi jogviszonya. A külső jogviszonyban a Ptk. 137. § (3) bekezdésére, és a PK 7. számú állásfoglalásban kifejtett iránymutatásra figyelemmel a bíróságnak azt kell vizsgálnia, hogy létrejött-e az építkezők és az ingatlan tulajdonosok között olyan megállapodás, amelyben a ráépítés következményeit is rendezték. Az erre vonatkozó megállapodás nincs meghatározott alakhoz kötve. A házastársak közötti jogviszony rendezésére pedig elsősorban a Csjt. szabályait kell alkalmazni. Ennek megfelelően a beruházott különvagyon el kell számolni, de nincs helye a megtérítésnek, ha a kiadás a lemondás szándékával történt.

A házasfelek és az I. rendű alperes szülei a 2003. november 21-én kötött, és az építkezés befejezése után 2005. január hó 10-én módosított szerződéssel a tulajdonjog rendezésének kérdésében megállapodtak. Az alapító okirat rendezte a tulajdoni arányokat mind a szülők és a házastársak külső, mind a házasfelek belső jogviszonyában.

A szerződő felek a 2003. november 20. napján kötött szerződésben megállapodtak abban, hogy az 1634/A/1 helyrajzi számú földszinti ingatlan, mint társasházi külön tulajdon és a közös tulajdonból személyenként 46/208 részesilletőség az I. rendű alperes szüleinek, az 1634/A/2 helyrajzi számú és az 1634/1/B jelölésű, 20 m² alapterületű gazdasági épület, mint társasházi külön tulajdon és a közös tulajdonból személyenként 58/208 részesilletőség a házastársak azonos arányú közös tulajdona. Az alapító okirat szerint közös tulajdonba tartoznak - többek között - a telek, a pincei tárolók, közlekedők, a gázvezetékek az utcai bekötéstől a fogyasztásmérő órákig, az alagsor (kamrával, tárolóval, gépkocsi tárolóval) és a földszinti terasz.

A 2005. január 10. napján módosított és kiegészített szerződés 2. pontja szerint megállapodtak abban, hogy a házastársak a tulajdonukba kerülő 1634/A/2 helyrajzi számú ingatlanon ráépítés jogcímén egymás között egyenlő tulajdoni arányban szereztek tulajdonjogot. Az alperesi szülők azonos arányú társasházi külön tulajdonába kerül az 1634/1/A/1 helyrajzi számú földszinti lakásingatlan, az 1634/1/B jelölésű, 20 m² alapterületű gazdasági épület és az 1634/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott földrészlet. A társasházi közös tulajdonból a szülők személyenkénti tulajdoni illetősége 56/208, a házastársaké 48/208 rész. A szerződő felek ennek megfelelően módosították a közös tulajdonban álló ingatlanrészek mértékét. A módosított és kiegészített alapító okirat szerint a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A szerződés megkötésekor, módosításakor a házastársak a különvagyoni ráfordításra alapítva eltérő tulajdoni hányad iránti igényt nem érvényesítettek, és az I. rendű alperes szülei sem léptek fel az építkezés előtt meglévő, de a szerződéssel a házastársakkal közös tulajdonba kerülő építményrészek tekintetében többlettulajdoni hányadra vonatkozó igénnyel. Helytálló ezért az elsőfokú bíróság megállapítása, miszerint a felperes az építkezéshez felhasznált különvagyonát a megtérítési igényről való lemondás szándékával a közös vagyonba utalta. E megállapítás irányadó az I. rendű alperes különvagyoni igényére is. A házastársak közös tulajdonának megszüntetésénél ezért a társasház alapító okiratban foglalt, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni arányokat kell alapul venni.

Az elsőfokú bíróság tévesen indult ki a tetőtéri lakás 8.887.000 forint beköltözhető forgalmi értékéből, mert ez nem tartalmazza a módosított társasházi alapító okirat szerint közös tulajdonba kerülő létesítmények értékét. A 26. sorszámú alapszakvéleményben becsült 10.841.000 forint úgynevezett redukált érték sem alkalmazható, mert az magában foglalja a szülők tulajdonában álló telek és a gazdasági épület értékét is. Az ítéletábla ezért a szakértő által meghatározott értékekből kiindulva a házastársak közös tulajdonában álló lakásingatlan, és a társasházi közös tulajdonból az alapító okiratban meghatározott helyiségek értékét az alábbiak szerint állapította meg. Az elfogadott szakvélemény szerint 8.887.000 forint a tetőtéri lakás értéke, a

pince 2.744.000 forintos értékéből a házastársakra jutó 96/208 rész értéke 1.266.461 forint, a 146.000 forint értékű gépkocsitároló arányos része pedig 67.384 forint, amely mindösszesen 10.220.800 forint.

Az elsőfokú bíróság érdemben és indokaiban is helyes okfejtéssel értékelte a felperes terhére annak bizonyítatlanságát, hogy a szigetelés költségét a különvagyon termőföldje értékesítéséből befolyt vételárból fedezte. Ugyanakkor a bizonyítékok okszerű értékelésével állapította meg, hogy a 2006. évben végzett beruházás költségeit az I. rendű alperes szülei viselték. Az ítélet tábla e körben visszautal az elsőfokú ítélet helyes indokaira. Így az ingatlan jelenlegi 10.220.800 forint forgalmi értékét csökkenti a szigetelés és az I. rendű alperes által az életközösség megszűnése után végzett értéknövelő beruházás 260.500 forint együttes forgalmi értéke, valamint a 3.675.724 forint kölcsöntartozás. A 6.284.576 forint tiszta ingatlanforgalmi értékből a felperesnek járó megváltási ár 3.142.288 forint.

Az elszámolási igények közül a felperest megilleti a nem fellebbezett 561.485 forint közös adósság elszámolása címén, az építkezésre fordított 10.780 forint, illetőleg 21.840 forint érték, összesen 594.105 forint. Ugyanakkor terheli a fellebbezéssel nem érintett 1.788.878 forint tartozás, és a fellebbezési kérelemhez kötöttség elvére figyelemmel az I. rendű alperes édesapja által végzett, 250.000 forintban elismert segédmunka értéke, összesen 2.038.878 forint.

A felperes 3.736.393 forint (3.142.288+594.105) követelése és a 2.038.878 forint tartozása beszámításával az I. rendű alperes 1.697.515 forint (3.736.393-2.038.878) megváltási ellenérték kifizetésére köteles. Az ítélet tábla ennek megfelelően módosította az illetékes földhivatalhoz intézett megkeresést.

Az I. rendű alperes nyilatkozata szerint 60 napon belül képes a teljesítésre, ezért az ítélet tábla a Pp. 217. § (3) bekezdése alapján a teljesítési határidőt az I. rendű alperes nyilatkozatára figyelemmel módosította.

A felperes 5.500.000 forint pertárgyértékű tulajdoni igényt érvényesített, 3.802.485 forint érték tekintetében pervesztes, 1.697.515 forint erejéig pernyertes lett. A nagyobb arányú pervesztességére figyelemmel a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján 2.105.000 forint különbözeti érték után köteles a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdés a) pontja, a 4/A. § (1) bekezdése alapján megállapított áfával emelt ügyvédi munkadíj, mint perköltség megfizetésére.

A Fővárosi Ítélet tábla a kifejezetten alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta.

A fellebbezés értéke 2.928.128 forint. A fellebbezés 1.232.515 forint erejéig sikerre vezetett, 1.695.513 forint tekintetében eredménytelen maradt. Az ítélet tábla ezért a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján 463.000 forint fellebbezési érték alapulvételével a felperest kötelezte az IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdésének, a 4/A. § (1) bekezdésének alkalmazásával, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban álló 12.700 forint, áfával emelt ügyvédi munkadíj, mint másodfokú perköltség megfizetésére.

Az Itv. 46. § (1) bekezdése szerint meghatározott fellebbezési illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 84. § (1) bekezdés a) pontján, valamint 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén és a 14. §-án alapul.

Budapest, 2013. január 8.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.

a tanács elnöke

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.

Dr. Hegedűs Mária s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelélül:
Szigeti Krisztina
írnok