

A Pécsi Ítéltábla a Kaposvári 7. sz. Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sárközy Eszter ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Varga Attila ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **alperes neve** (alpres címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Kaposvári Törvényszéken indított perében a 2012. május 22. napján kelt 21.P.20.066/2011/31. számú ítélet ellen az alperes részéről 32. sorszám alatt benyújtott és 33. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 60.000 (hatvanezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget, valamint az államnak - az állami adóhatóság külön felhívására - 76.500 (hetvenhatezer-ötszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felek 2001. január 5. napján kötöttek házasságot, ezt megelőzően 1999. szeptemberétől élettársi kapcsolatban éltek az alperes édesanyjának tulajdonát képező K., K. út 154. szám alatti ingatlanban. Az ingatlant az alperes édesanyja az 1996. október 16. napján és az 1996. szeptember 30. napján kelt adásvételi szerződésekkel vásárolta meg, majd az ingatlanon található romos állapotú lakóépület elbontását követően - az ugyancsak kizárólagos tulajdonát képező K., B. utca 99. V/20. szám alatti ingatlan értékesítéséből származó 1.400.000 forint összegű vételár felhasználásával - 1999. májusában megkezdte az ingatlanon egy lakóház építését. 1999. szeptemberét követően - amikor az ingatlan már szerkezetkész állapotban volt - az építkezést a peres felek folytatták tovább 2/3 részben saját anyagi eszközeikből, 1/3 részben az alperes édesanyjának támogatásával. Az alperes édesanyja a B. Bank Rt. K.-i Fiókjánál Família betétszámlát nyitott, és ahhoz az alperes részére is hozzáférést

biztosított. Az alperes az építkezés folyamán rendszeresen felhasználta az ezen lévő összeget, amely az építkezéshez szükséges összeg 1/3-ad részét tette ki.

Az ingatlanba a felek 2001. decemberében költöztek be, ezt követően két jelentősebb beruházást végeztek. 2004-2009. év közötti időben a nyílászárók redőnyözése, míg az életközösség megszakadását megelőzően a ház külső hőszigetelése és színezése történt meg. Az alperes mind a ház felépítésében, mind a külső hőszigetelés elkészítésében fizikai munkájával is közreműködött. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 12.300.000 forint, amelyből a telek forgalmi értéke 2.200.000 forint, az alperes édesanyja által kizárólagosan finanszírozott rész értéknövekménye 4.812.100 forint, a peres felek által 2/3-ad részben, míg az alperes édesanyja által 1/3-ad részben finanszírozott beruházás értéknövelő hatása 4.389.000 forint. A redőnyök felszerelése 80.800 forinttal, míg a hőszigetelés és a színezés 818.100 forinttal emelte az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

Az 1999-től 2002-ig terjedő időben a felperes bruttó jövedelme 1.671.093 forint, az alperes bruttó jövedelme 2.040.000 forint volt. Az alperes az édesanyja Família betétszámlájáról 1.292.000 forintot vett fel.

A peres felek között a házassági életközösség 2009. nyarán megszakadt. A peres eljárás folyamán az alperes édesanyja a perbeli ingatlant az alperesnek ajándékozta, aki jelenleg az ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy ráépítés, illetve házastársi vagyonközösség címén megszerezte a perbeli ingatlan 2/12-ed tulajdoni illetőségét. Kérte a közös tulajdon megszüntetését, az őt megillető tulajdoni hányadnak az alperes tulajdonába adását 2.160.000 forint megváltási ár ellenében.

Az alperes a kereset elutasítását, és a felperesnek perköltségben való marasztalását kérte. Állította, hogy az építkezés teljes anyagi fedezetét édesanyja biztosította, a redőnyök felszerelésének, a külső hőszigetelésnek és a színezett vakolat felhelyezésének költségét kivéve. Arra az esetre, ha a bíróság a felperes tulajdonjogát megállapítaná, a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, és vállalta a megváltási ár megfizetését.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes házastársi közös vagyon címén megszerezte a K.-i 15216 helyrajzi szám alatti ingatlan 363/20.000 tulajdoni illetőségét. Megkereste a K. Körzeti Földhivatalt, hogy a felperes tulajdoni illetőségét az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék be, és az alperes tulajdoni illetőségét 19.637/20.000-re módosítsák. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont az ingatlannal kapcsolatos teljes házastársi közös vagyonra kiterjedően megváltással megszüntette, az alperest 1.912.450 forint megváltási ár megfizetésére, míg a felperest ezzel egyidejűleg bejegyzési engedély kiadására kötelezte. Megkereste a K. Körzeti Földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély kiadását követően a közös tulajdon megszüntetését az ingatlan-nyilvántartáson vezesse át. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és rendelkezett az elsőfokú eljárás költségeinek a viseléséről.

Határozatának indokolása szerint a per tárgyát képező ingatlan a felek által folytatott építkezés idején az alperes édesanyjának tulajdonában állt, ezért a peres felek, mint házastársak és az alperes édesanyja közötti jogviszonyban a Ptk. 137-138.§-aiban írtakat, míg a házastársak egymás közötti belső jogviszonyában a Csjt. 27-31.§-ait kellett alkalmazni. Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy az életközösség kezdetétől, 1999. szeptemberétől elvégzett beruházások közül az erkély és a terasz építése érintette az ingatlan szerkezetét is, ezért a házaspár ráépítéssel tulajdonjogot szereztek. A felperes részbeni elismerése, a felek jövedelmi viszonyai, illetőleg a Família betétszámla forgalma alapján azt állapította meg, hogy az 1999-2002. években elvégzett beruházást - amelynek teljes műszaki-bekerülési költsége 4.040.792 forint volt - 2/3-ad részben a házastársak valósították meg, és ahhoz 1/3-ad részben járult hozzá az alperes édesanyja. Miután azonban az alperes édesanyja az építkezésben ekkor már nem tulajdonszerzési szándékkal működött közre, az ő hozzájárulását az elsőfokú bíróság az alperes különvagyonaként számolta el. Az ingatlan szerkezetét érintő beruházásokra tekintettel - házastársi közös vagyon és ráépítés jogcímén - a felperes 363/20.000 tulajdoni illetőségét állapította meg, míg az egyéb értéknövelő beruházásokat a házaspár között elszámolta, és mindezek alapján a közös tulajdon megszüntetése során az alperest 1.912.450 forint megváltási ár megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása, és a kereset teljes elutasítása érdekében az alperes fellebbezett. Fellebbezésében megismételte azt az elsőfokú eljárásban tett előadását, hogy az építkezés teljes egészében édesanyja beruházása volt, ő maga csak fizikai munkájával tudott segíteni, és az általa eladott különvagyon gépkocsi 500.000 forint összegű vételárát bocsátotta rendelkezésre. Kifogásolta, hogy a felperessel közös jövedelmük megállapításánál az elsőfokú bíróság az 1999. évre vonatkozó teljes éves jövedelmet figyelembe vette, annak ellenére, hogy élettársi kapcsolatuk csak 1999. szeptemberétől állt fenn, továbbá nem a nettó, hanem a bruttó jövedelmet vette számításba, és a család megélhetéséhez szükséges összeget elmulasztotta levonni. Mindezen szempontok figyelembe vételével az elsőfokú bíróságnak azt kellett volna megállapítania, hogy az 1999. szeptemberétől 2002. januárig terjedő időszakban végzett munkák 4.040.792 forint összegű műszaki bekerülési költségéből a felperessel legfeljebb 398.101 forint költséget tudtak fedezni. Tévesnek találta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy édesanyja bankszámláján lévő pénzből az építkezés során 1.292.000 forintot használt fel. Az általa, illetve édesanyja által a számláról felvett teljes összeg ugyanis 1.877.000 forint.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság mindössze annyiban módosítja, hogy az alperes az édesanyja bankszámlájáról 2002 év végig 1.642.000 forintot vett fel.

A tényállás módosítása ellenére is egyetértett ugyanakkor - a fellebbezéssel érintett körben - az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetésekkel és érdemi döntésével.

A felülbírálat során is irányadónak tekintett tényállás szerint a perbeli időszakban az alperes édesanyjának tulajdonát képező ingatlanon az alperes édesanyja által 1999. májusában megkezdett építkezést 1999. szeptember hónaptól az akkor már élettársi kapcsolatban élő felek folytatták. A házastársi, illetve az abba vagyoni jogi szempontból beolvadó élettársi kapcsolat ideje alatt elvégzett munkák eredményeképp a félkész lakóépületet 2002. évre befejezték, amely a bírói gyakorlat szerint (BH2004.57) tulajdonjogot keletkeztető beruházás {Ptk. 137.§-ának (3) bekezdése} mégpedig az építő, illetve építtető javára. Bár az alperes fellebbezésében arra utalt, hogy az építtető, és az építkezés kizárólagos finanszírozója 1999. szeptemberét követően is az édesanyja volt, ezt a peradatok cáfolták. A felek élettársi kapcsolatának kezdetekor a felperes és az alperes édesanyja közötti viszony már rossz volt (miután a felperes megtagadta olyan nyilatkozat aláírását, amely szerint az ingatlannal kapcsolatosan minden igényéről lemond), ezért az alperes édesanyja az ingatlanból elköltözött, tanúvallomása szerint az építkezéssel nem foglalkozott, azzal kapcsolatosan nem intézkedett, arra sem tudott nyilatkozni, hogy egyes építési munkák (erkély, terasz) milyen pénzből készültek. V. A. tanúvallomásából az is megállapítható, hogy az építkezés célját, megvalósulásának módját illetően 1999. szeptemberét követően már nem az alperes édesanyja, hanem a felek rendelkeztek döntési jogosultsággal. A peradatok alapján az alperes édesanyjának kizárólagos anyagi hozzájárulása sem volt megállapítható. Az alperes fellebbezésében hivatkozott 1.877.000 forint a teljes bekerülési költségnek a felét sem éri el, a rendelkezésre álló számlák és a pénzkivétek alperes általi összevetése pedig kétséget kizáró bizonyítékként azért nem fogadható el, mert a tanúvallomások szerint az építkezés nem minden munkafázisáról állítottak ki számlát, illetve nem minden esetben a ténylegesen teljesített összegről történt a számla kiállítása (J. I. tanúvallomása). Mindezek alapján az alperes édesanyjának közreműködése az építkezésen azon túl, hogy a felmerült költségek egy részét fedezte, nem állapítható meg.

A ráépítés folytán szerzett tulajdoni hányad, illetve vagyonszaporulat tehát a házastársi közös vagyon részévé vált, amelyre a Csjt. 27.§-ának (1) bekezdésében írt közös szerzés vélelme érvényesül. Ezzel szemben valamelyik fél különvagyont csak akkor lehet megállapítani, ha az érdekelt fél a Csjt. 28.§-a szerinti szerzés tényét kétséget kizáró módon bizonyítja. Nem volt akadálya annak, hogy a bíróság az alperes édesanyjának anyagi hozzájárulását különvagyonként számolja el, összegének megállapításánál azonban nem lehetett a házaspár adóhatóság által igazolt jövedelmét figyelembe venni. Önmagában ugyanis az a körülmény, hogy a házastársak alacsonyabb kimutatott jövedelmükhöz képest nagyobb értéket hoztak létre, a különvagyon felhasználását egyikük oldalán sem bizonyítja (Pfv.II.21.378/2000/6. szám). Nem volt ezért jelentősége annak, hogy a házaspár

jövedelmét mely időszakra, nettó vagy bruttó összegben vette-e figyelembe az elsőfokú bíróság.

Az alperes fellebbezésében arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság 1.292.000 forintot számolt el különvagyonaként, míg az általa és az édesanyja által a Família számláról ténylegesen felvett összeg 1.877.000 forint volt. A bírói gyakorlat szerint azonban nemcsak a különvagyon meglétét, hanem annak az adott vagyontárgy megszerzése (építése) során történt felhasználását is igazolni kell. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által számításba vett - és a felperes által fellebbezéssel nem támadott - 1.292.000 forintnál magasabb összeg elszámolására nem látott lehetőséget. Különösen nem volt mód arra, hogy az alperes édesanyja által felvett összegeket az alperes különvagyonaként elszámolja, miután ezek tényleges felhasználására vonatkozóan semmilyen adat nem állt rendelkezésre.

Az alperes fellebbezésében hivatkozott 500.000 forintnak a házastársak által közösen végzett építkezés során történt rendelkezésre bocsátását a felperes előadásával szemben - mely szerint azt az alapok, vagyis még az alperes édesanyja által folytatott építkezés során használták fel - az alperes nem bizonyította, saját fizikai munkája pedig - ahogy arra az elsőfokú bíróság is utalt - a házastársi közös vagyont gyarapította.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatására a fellebbezésben felhozott érvek alapján nem látott lehetőséget, a felperest megillető tulajdoni hányad meghatározásánál, illetve a megváltási ár összegének megállításánál alkalmazott elszámolást a felek egyike sem tette vitássá, ezért a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperesnek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja, (5) bekezdése és 4/A.§-ának (1) bekezdése alapján állapította meg. Az alperes részleges - a költségek 50%-ára kiterjedő - költségmentességére figyelemmel a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték fele részének megfizetésére köteles a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján.

Pécs, 2013. március 7.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró