

Fővárosi Ítéltábla  
17.Pf.20.511/2013/5. szám

Kijavító végzés 17.Pf.20.511/2013/6.  
sorszám alatt!

A Fővárosi Ítéltábla a Czuppon és **Nagy** Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Czuppon Katalin ügyvéd, ....) által képviselt felperes neve... alatti lakos felperesnek - dr. Huszár Zita ügyvéd (...) által képviselt I.rendű alperes neve ... alatti lakos I. r., a személyesen eljáró II.rendű alperes neve ... alatti lakos II. r., **III. rendű alperes** ... alatti lakos III. r., dr. Sárvári Nóra ügyvéd (...) által képviselt IV.rendű alperes neve ... alatti székhelyű IV. r. és a személyesen eljáró V.rendű alperes neve ... alatti lakos V. r. alperesek ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. január 22. napján kelt 12.P.29.269/2009/65. számú részítelele ellen a felperes 67. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

#### r é s z í t é l e t e t :

Az elsőfokú bíróság részíteleletét megváltoztatja, és megállapítja, hogy a **település neve ingatlan címe** alatt nyilvántartott ingatlan ½ részilletősége a felperes tulajdonát képezi házastársi vagyonközösség jogcímén a II. és a III. r. alperesek haszonélvezeti jogával terhelt.

A II. és a III. r. alpereseket ennek tûrésére kötelezi.

Az I. r. alperes viszontkeresetét elutasítja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 690 000 (hatszázkilencvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 1 844 500 (egymillió-nyolcszáznegyvennégyezer-ötszáz) Ft eljárási illetéket az I. r. alperes köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

A részítelelele ellen fellebbezésnek nincs helye.

## I n d o k o l á s

A felperes és az I. r. alperes **házasságkötés dátuma** kötöttek házasságot. Házasságukból **születési dátum P., születési dátum D.** utónevű gyermekeik születtek. A II. és a III. r. alperesek az I. r. alperes szülei.

A **település neve ingatlan 2. helyrajzi száma.** alatt nyilvántartott **település neve, ingatlan 2 címe** alatti telekingatlan, valamint az azon található tetőtér-beépítéses családi ház a II. és a III. r. alperesek tulajdonát képezte, ahová a felperes és az I. r. alperes házasságkötésüket követően beköltöztek. A II. és a III. r. alperesek hozzájárultak ahhoz, hogy az ingatlanon a felperes és az I. r. alperes önálló családi házat építsenek. Az építési engedélyezés iránti eljárást építtetőként a felperes és az I. r. alperes kezdeményezte 1991-ben.

Az építkezés költségeinek finanszírozására a felperes és az I. r. alperes az 1991. szeptember 3. napján kötött kölcsönszerződéssel az OTP pénzintézetől 400 000 Ft építési kölcsönt vett fel, továbbá 200 000 Ft megelőlegezett szociálpolitikai kedvezményben részesültek. Kölcsönszerződés 28. pontjában rögzített nyilatkozatukkal a felperes és az I-III. r. alperesek kötelezettséget vállaltak a kölcsönrel támogatott ingatlan önálló ingatlanként történő telekkönyveztetésére és az építtetők tulajdonjogának feltüntetésére azzal, hogy e kötelezettség elmulasztása a kölcsönszerződés felmondását vonja maga után.

A II. és a III. r. alperesek építőanyag kereskedést működtettek, az építkezéshez szükséges építőanyag e vállalkozásból került ki. A II. r. alperes bonyolította magát az építkezést, tárgyalta a kivitelezőkkel, és többnyire ő egyenlítette ki a munkadíjukat.

Az építkezés befejezését követően **település neve** Község Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala az 1993. március 11. napján kelt határozatával adta meg a végleges használatbavételi engedélyt azzal, hogy a külső vakolást 1993. december 31. napjáig el kell készíteni. Elrendelte továbbá az új épület telekkönyvezését 1993. június 15-i határidővel. A II. és a III. r. alperesek, mint az ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosai, továbbá a felperes és az I. r. alperes 1993. augusztus 26-án „tulajdonközösséget alapító” szerződést kötöttek. Ebben rögzítették, hogy az ingatlan korábban egy beépítetlen telek volt, amelyen a II. és a III. r. alperesek családi házat építettek, az - a 684 000 Ft telekértéket is figyelembe véve - 6 400 000 Ft értéket képvisel. Tartalmazza továbbá a szerződés a II. és a III. r. alperesek nyilatkozatát, miszerint a házastársaknak engedélyezték, hogy saját lakásigényük kielégítése céljából a területen különálló lakást létesítsenek, és hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a felvett 600 000 Ft kölcsön és szociálpolitikai támogatás erejéig a pénzintézet javára az ingatlanra jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre. Az új épület értékét 4 400 000 Ft-ban határozták meg. Ennek alapján a II. és a III. r. alperesek elismerték, hogy a felperes és az I. r. alperes az egész ingatlanból személyenként 22/108 - 22/108 arányú tulajdonjogot szerzett, a saját tulajdoni hányaduk pedig 32/108 -

32/108 illetőségre csökkent. A felperes és az I-III. r. alperesek tulajdonjoga a szerződésben rögzített tulajdoni hányadok szerint bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

Az új lakóépületet a II. és a III. r. alperesi szülők használták, míg a felperes és az I. r. alperes továbbra is a régi épületben laktak életközösségük 2006-ben történt megszakadásáig.

Az 1993. február 2. napján kelt adásvételi szerződéssel az I. r. alperes megvásárolta a **pénzintézet 2 neve-től a település neve, ingatlan 1 címe** szám alatti, **település neve ingatlan 1 helyrajzi száma.** alatt nyilvántartott, vendéglátóipari egységként üzemelő ingatlant 1 374 900 Ft vételárért. A szerződés 2. pontjában rögzítésre került, hogy az okirat aláírásakor a vételár kiegyenlítése már megtörtént. A szerződéskötéssel egyidejűleg az ingatlanra haszonélvezeti jogot alapítottak a II. és a III. r. alperesek javára. A szerződésben az I. r. alperes vállalta az üzlethelyiségre korábban kötött, 5 évre szóló bérleti szerződésből fakadó kötelezettségek teljesítését.

A vételár a **kölcsönadó neve** felvett 800 000 Ft kölcsönből és a vendéglátó üzlet bevételeiből került kiegyenlítésre, a kölcsönösszeg visszafizetésének forrása ugyancsak a vendéglátóhely bevétele volt.

A felperes és az I. r. alperes házasságuk kezdetén a II. és a III. r. alperesek vállalkozásaiban dolgoztak, bejelentett jövedelmük a minimálbérnek megfelelő összeg volt, 1995. évig a vendéglátóhely bevételeivel is a II. és a III. r. alperesek rendelkeztek.

A felperes keresetében - egyebek mellett - annak megállapítását kérte, hogy a **település neve ingatlan 1 helyrajzi száma.** alatt nyilvántartott ingatlan egészhez viszonyított  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadának a tulajdonosa házastársi közszerzés jogcímén. Előadta, hogy az ingatlan vételárát az I. r. alperessel közös megtakarításukból, valamint a II. és a III. r. alperesek közreműködésével **kölcsönadó neve** felvett kölcsönből egyenlítették ki, a kölcsönt az italbolt működtetéséből származó bevételből törlesztették.

Az I. r. alperes e kereset elutasítását kérte. Állította, hogy az ingatlan vételárát a II. és a III. r. alperesek biztosították akként, hogy az első vételárrészletet a **kölcsönadó neve** felvett kölcsönből egyenlítették ki, míg a további vételárrészleteket az általuk 1995-ig üzemeltetett üzletből származó haszonból teljesítették, s ugyancsak a bevételből fizették vissza a kölcsönt. Állította, hogy az italbolt bevétele haszonélvezeti joguk folytán a II. és a III. r. alpereseket illette meg.

Viszontkeresetet terjesztett elő annak megállapítása iránt, hogy a **település neve ingatlan 2. helyrajzi száma.** alatt nyilvántartott ingatlan felperes tulajdonaként nyilvántartott 22/108 tulajdoni hányadából 19/108 tulajdoni hányad az ő különvagyonát képezi, így a felperes ezen ingatlannak csupán 3/108 arányban

tulajdonosa. Kérte a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

Másodlagosan - tulajdoni igénye megalapozatlansága esetére - 2 150 000 Ft megfizetésére kérte kötelezni a felperest, illetve kérte ezen összeg javára történő elszámolását a közös vagyon megszüntetése körében. Indokolásként arra hivatkozott, hogy a perbeli felépítmény a szüleitől, a II. és a III. r. alperestől neki juttatott ajándék a közösen felvett szociálpolitikai támogatást és pénzügyi kölcsönt meghaladó értékben. Állította, a tulajdonközösséget alapító szerződés megkötésére kizárólag a pénzügyi intézettel kötött kölcsönszerződés miatt került sor, mivel a szerződés tartalmazza azon kötelezettségüket, hogy tulajdonosként az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljenek. Előadása szerint a szerződésben szereplő értékek a ... Megyei Illetékhivatal által az illetékkiszabás alapjául megállapított összegek.

A II. és a III. r. alperesek a tulajdonjog megállapításra irányuló kereset elutasítását kérték, a viszontkereset teljesítését nem ellenezték. Állították, hogy az építkezés, valamint a ... ingatlan vételára a saját jövedelmükből származik.

A IV. és az V. r. alperesek érdemi védekezést nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság részítéletével a felperes tulajdonjog megállapítására vonatkozó keresetét elutasította. Megállapította, hogy az I. r. alperes ráépítés és házastársi vagyonközösség jogcímén megszerezte a felperes terhére a **település neve, ingatlan helyrajzi száma.** alatti ingatlan 19/108 tulajdoni hányadát, rendelkezett a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése iránt.

Rámutatott, a ... vendéglő megjelölésű ingatlan tulajdonjogának megszerzése 1993-ban, a felek életközösségének fennállása alatt történt, így vélelem szól annak közös vagyoni jellege mellett, e vélelmet azonban az I. r. alperes sikerrel döntötte meg. Bizonyítottnak fogadta el, hogy az első vételárrészletet a II. r. alperes által **kölcsönadó neve** kölcsönként 800 000 Ft-ból, a további részleteket pedig az italtolt üzemeltetéséből származó jövedelemből egyenlítették ki. Hangsúlyozta, az ingatlan hasznélvezői a kérdéses időszakban a II. és a III. r. alperesek voltak, így az üzemeltetésből származó jövedelem a Ptk. 157. § (1) bekezdése alapján a II. és a III. r. alpereseket illette. Kiemelte, hogy a fennálló hasznélvezeti jogra tekintettel nem érvényesül a Csjt. 27. § (1) bekezdésének azon rendelkezése, miszerint a különvagyon haszna is közös vagyonnak minősül. Minderre figyelemmel a II. és a III. r. alperesek által kiegyenlített vételárat az I. r. alperes javára szóló ajándékként, s ebből következően az ingatlant az I. r. alperes különvagyónaként értékelte.

A viszontkeresetet illetően megállapította, hogy a felperes és az I. r. alperes ráépítő jellegű beruházást végeztek a II. és a III. r. alperesek tulajdonában álló telekingatlanon. Bizonyítottnak fogadta el azt az I. r. alperesi előadást, miszerint a ráépítésre vonatkozó, 1993. augusztus 26. napján kelt szerződés nem a valós hozzájárulási arányokat tükrözte. Igazoltnak tekintette, hogy a házastársak csak a pénzügyi kölcsön, illetve a szociálpolitikai támogatás összegével járultak hozzá az építkezés költségeihez. Rámutatott, **személy neve** és az építkezés során közreműködő vállalkozók tanúvallomása alátámasztotta az I-III. r. alperesek

állítását, miszerint a II. r. alperes biztosította az építkezéshez szükséges anyagokat az általa üzemeltetett építőanyag-kereskedésből, továbbá ő állt kapcsolatban a vállalkozókkal, ő egyenlítette ki a díjakat is. Azt a felperesi előadást pedig, hogy az építési költségek forrása az italbolt jövedelme volt, a haszonélvezeti jog gyakorlásával kapcsolatos álláspontja miatt nem találta elfogadhatónak. Így arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján a megállapodás szerződési arányokra vonatkozó rendelkezése színelte, ezért semmis. A beszerzett szakértői vélemény alapján a felperes 300 000 Ft hozzájárulásához mérten állapította meg a felperes tulajdoni hányadát 3/108 arányban, utalva a viszontkereseti kérelmen való túlterjeszkedés tilalmára is.

A részítelel ellen benyújtott fellebbezésében a felperes az elsőfokú bíróság határozatának megváltoztatásával a részítelel elbírált keresetének helyt adó döntés meghozatalát, és az I. r. alperes viszontkeresetének elutasítását kérte. Előadta, az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a II. és a III. r. alperesek által működtetett vendéglátóipari egységben dolgozott. Tény ugyanis, hogy a per tárgyat képező ... utcai italboltban dolgozott 1989-1990-től, az üzlet az ... tulajdonában volt, s azt a korábbiakban **üzemeltető neve** üzemeltette. Ő maga **üzemeltető neve** alkalmazottja volt. Ezt az ingatlant értékesítette az ... az I. r. alperes részére 1993-ban. Az italüzletet nem a II. és a III. r. alperesek, hanem az I. r. alperes üzemeltette, ő rendelkezett működési engedéllyel is, amit 1992. októberében kapott meg, ettől kezdődően az I. r. alperes volt a munkáltatója. Ennek következtében az italbolt üzemeltetéséből származó bevétel a közös vagyon részét képezi. Ettől eltérő kérdés, hogy a bevételt - mint ahogyan a menyasszonytáncból származó pénzt is - a II. és a III. r. alpereseknek adta át, a pénzt ők kezelték, a két család mintegy gazdasági egységként működött, az OTP kölcsön összege is a II. és a III. r. alperesekhez került. Az I. r. alperes emellett egyéni vállalkozóként fuvarozott. Hangsúlyozta, a családi gazdálkodás körülményeire vonatkozóan tanúként kérte meghallgatni **tanú 1 neve** és **tanú 2 neve**, de az elsőfokú bíróság mellőzte a bizonyítási indítványt. Téves a részítelel azon megállapítása, hogy az ő, illetve az I. r. alperes szándéka volt az, hogy az ún. nagy házban maradjanak, mert valójában a II. és a III. r. alperesek ragaszkodtak az új házba történő beköltözéshez. Érvelése szerint tévesen rögzíti a részítelel azt is, hogy az építkezéshez szükséges építőanyagot a II. r. alperes biztosította az általa működtetett tűzépről, a valóság ugyanis az, hogy a tűzép a III. r. alperes vállalkozásában működött. Hangsúlyozta, a tanú k arra vonatkozóan nem tudtak nyilatkozni, hogy az építőanyagoknak az árát ki és kinek a pénzéből fizette, és hogyan történt az elszámolás. Változatlan álláspontja szerint az italboltból származó bevétel nem a II. r. alperest illette meg, következésképp az abból kiegyenlített építőanyag nem értékelhető az ő hozzájárulásaként. Kiemelte **tanú 3 neve** tanú vallomását, aki elmondta, nem volt tudomása arról, hogy a pénz honnan származott, továbbá azt is, hogy az egész család együtt dolgozott. Megítélése szerint az a körülmény, hogy csak a II. r. alperesnek volt tudomása arról, hogy kinek, mikor, mekkora összeg került kifizetésre az építkezés kapcsán, nem képezheti a bíróság döntésének alapját. Egyrészt a hivatkozott lista létezése nem bizonyított, másrészt csupán azt igazolná, hogy a II. r. alperes az építkezés kiadásait nyomon követte.

A **település neve ingatlan 1 helyrajzi száma.** alatti ingatlant illetően tévesnek minősítette a részítélet azon megállapítását, hogy a vételár első 800 000 Ft részlete **kölcsönadó neve** kölcsönként pénzüsszegeből lett kiegyenlítve. Az első részlet ugyanis nem 800 000 Ft volt, ténylegesen 600 000 Ft foglalót kellett fizetni, a vételárból fennmaradó 774 900 Ft-ot pedig az előszerződés keltétől számított 60 napon belül kellett befizetni az ... pénztárába. Ennek igazolására csatolta az adásvételi előszerződést. Hangsúlyozta, **kölcsönadó neve** az ingatlan vételárára rosszul emlékezett, azt azonban elmondta, hogy a kölcsönként 800 000 Ft-ot a család fizette vissza, továbbá, hogy két részletet ő maga vitt el neki. Kiemelte a tanú azon nyilatkozatát, miszerint a család együtt volt, valamint azt is, arról nem tudott nyilatkozni, hogy kinek a pénzéből történt a törlesztés. Ennek alapján téves levonni azt a következtetést, hogy a II. r. alperes biztosította a vételarat. Hangsúlyozta, egész nap az italboltban dolgozott, a vállalkozás bevételeiből éltek, ebből, valamint a hitelekkel finanszírozták az építkezést. Az, hogy a II. r. alperes intézte az anyagoknak a szállítását, és ő tárgyalta a mesterekkel, nem értelmezhető akként, hogy az építkezést ő finanszírozta. Jelen esetben a felek ráépítéssel kapcsolatos megállapodása az 1993. augusztus 26-án kelt okiratban rögzítésre került. Tévesen jutott arra a következtetésre az elsőfokú bíróság, hogy e megállapodás a szerzési arányokat illetően színlelt, a színlelés ugyanis kétoldalú, tudatos magatartás, az ő akarata pedig nem irányult színlelésre.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú részítélet helybenhagyására irányult. Kiemelte, a felperes a per utolsó tárgyalásán korábbi beadványaihoz képest ellentétes tartalmú előadást tett. Az elsőfokú eljárásban maga is elismerte, hogy a megállapodásuk alapján a II. r. alperes üzemeltette az italboltot, a felperes pedig munkavállalóként, majd segítő családtagként dolgozott ott. Ebből következően helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az abból származó tényleges bevétel a vagyonközösség része nem lehet, azzal a II. r. alperes rendelkezett. Álláspontja szerint alaptalanul kifogásolja a felperes bizonyítási indítványai mellőzését, hiszen az 56. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozata szerint további bizonyítási indítványa nem volt, a másodfokú eljárásban a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján nem hivatkozhat a tanúvallomásokra, mint új bizonyítékokra. Utalt arra, a II. r. alperes több tűzépet is üzemeltetett, ezek közül egyik a III. r. alperes nevén volt, annak azonban nincs jelentősége, hogy melyik tűzépről szállították az építőanyagot. Utalt arra, hogy a II. r. alperes által készített listát a 2012. novemberi előkészítő iratokhoz csatolta, és azt a tárgyaláson a felperesnek eredeti példányban be is mutatta.

Véleménye szerint miután az italbolt vásárlásához képest közel 20 év telt el, sem a II., valamint III. r. alperesektől, sem a tanúktól nem várható el, hogy a vételárrészletekkel, illetve azok teljesítésének időpontjával pontosan tisztában legyenek. Önmagában az, hogy kívülállók számára „egy családot képeztek”, nem hoz létre vagyonközösséget a felperes és a II., valamint a III. r. alperesek között.

A II. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alapos.

A Csjt. 27. § (1) bekezdése szerint a házassági életközösség idejére házastársi vagyontársaság keletkezik, a házastársak osztatlan közös tulajdonává válik mindaz, amit az életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik. A házaspár reálszerzés elvén alapuló - családjogi értelemben vett - osztatlan közös tulajdonszerzése kiterjed arra, ami polgári jogi értelemben a vagyon fogalma körébe tartozik. A Csjt. idézett 27. § (1) bekezdésében megjelenő „mindaz” szóhasználat magában foglalja a pozitív, illetve negatív vagyoni értékkel rendelkező aktívumokat, passzívumokat, egyben a házastársi közös vagyon védelme érdekében megdönthető törvényes vélelmet állít fel amellett, hogy az életközösség fennállása alatt szerzett, illetve annak megszűnésekor meglévő vagyontárgyak - a különvagyonon kívül - bizonyításának hiányában - közös tulajdonként képeznek. Az egyes vagyontárgyak közös vagyoni jellegének három konjunktív feltétele van: a házastársak általi együttes, vagy valamelyikük általi különyszerzés ténye, a szerzésnek az életközösség ideje alatt való bekövetkezése, valamint az, hogy az adott vagyontárgy a Csjt. 28. § (1) bekezdése szerint ne tartozzék valamelyik házastárs különvagyonához.

Mindezen szempontok figyelembevételével vizsgálta az ítélőtábla a fellebbezésben vitatott egyes vagyontárgyak közös vagyoni jellegét, illetve az egyes vagyontárgyakon fennálló tulajdoni arányokat.

#### **település neve ingatlan 1 helyrajzi száma.-ú ingatlan**

Tény, hogy az ingatlan az életközösség fennállása alatt került megvásárlásra, és az az I. r. alperes kizárólagos tulajdonaként került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. A fentiek szerint érvényesülő közös szerzés vélelmét ugyanakkor a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan különvagyonon kívüli jellegét állító I. r. alperesnek kellett megdöntenie. Az ítélőtábla álláspontja szerint azonban az I. r. alperesnek az ingatlan különvagyonba tartozását nem sikerült bizonyítania, következésképp a közös szerzés vélelmének megdöntése nem vezetett eredményre.

Megállapítható, hogy a felperes a perbeli ingatlanban működtetett vendéglátóegységben dolgozott annak I. r. alperes általi megvásárlását megelőzően, ebben változás ezt követően sem következett be. Működési engedéllyel annak üzemeltetéséhez nem vitásan az I. r. alperes rendelkezett. A II. és a III. r. alperesek haszonélvezeti joga magára az ingatlanra vonatkozott, az az üzemeltetői jogosultságokat nem foglalta magában, ezért az üzlet működtetésből származó bevétel nem kizárólagosan őket illette meg. A felek nyilatkozataiból az tűnik ki, hogy 1995-ig az italbolt üzemeltetését illetően közös gazdálkodást folytattak. Ezt igazolta az I. r. alperes személyes meghallgatása során tett azon nyilatkozata, miszerint 1995-ig úgy éltek közös háztartásban, hogy amennyiben arra szükségük volt, a II. és a III. r. alperestől kértek és kaptak pénzt (8. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal). A II. r. alperes szintén azt adta elő, hogy 1995-ig úgy éltek, hogy a felperesnek és az I. r. alperesnek saját jövedelme nem volt (8. sorszámú

jegyzőkönyv 5. oldal). A per ezen szakaszában azonban nem tették vitássá a felperes által előadottakat, nevezetesen, hogy mindvégig a vendéglátóegységben dolgozott, az I. r. alperes egyéni vállalkozásában alkalmazottként minimálbérrel be volt jelentve, fizetést azonban ténylegesen nem kapott. Mindez azt jelenti, hogy a vendéglátóhely üzemeltetéséből befolyt jövedelem közös volt, és az annak felhasználásával vásárolt vagyontárgy is annak minősül. Rámutat az ítélet tábla, a II. r. alperesnek a vételár kiegyenlítésének módját illetően tett előadásai ellentmondásosak: a 2010. szeptember 9. napján tartott tárgyaláson előbb úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan vételárához **kölcsönadó neve** felvett kölcsönt a tűzép, illetve az italbolt bevételeiből egyenlítette ki (8. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldal), majd ugyanezen a tárgyaláson meghallgatása későbbi szakaszában azt adta elő, hogy a kölcsön a tűzép bevételeiből került kiegyenlítésre (8. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal). A 2012. október 25. napján tartott tárgyaláson már arra hivatkozott, hogy a vételár első 600 000 Ft részletét a III. r. alperessel közös megtakarítása fedezte, a további két részletet a **kölcsönadó neve** felvett kölcsönből egyenlítette ki, a kölcsönt pedig az italbolt bevételeiből törlesztette. Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben már nem tették vitássá azt az elsőfokú ítéleti ténymegállapítást, miszerint a vételár forrása a vendéglátóhely működtetéséből származó bevétel volt. Ez pedig olyan közös vagyoni pénzeszköz, amelyből származó vagyontárgy közös tulajdonba kerül. A II. és a III. r. alperesek hozzájárulása a javukra alapított haszonélvezeti jog formájában kifejezésre került, az I. r. alperes tulajdonként nyilvántartott ingatlanhányad pedig a házastársak  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányú közös tulajdonát képezi, a III. és a IV. r. alperesek haszonélvezeti jogával terhelt.

Mindezen nem változtat az, hogy a II. r. alperes volt az, aki az ingatlan vásárlását koordinálta és a vételárhoz szükséges kölcsönügyletet bonyolította. Lényeges a kölcsönadó **kölcsönadó neve** tanúvallomása, aki úgy nyilatkozott, hogy a kölcsönt a **az alperesi** család fizette vissza. Ez alátámasztotta azt a felperesi előadást, hogy maga is vitt törlesztő részletet a kölcsönadónak. Arról azonban sem **kölcsönadó neve**, sem pedig az eladó képviselőjeként eljáró **eladó képviselője** nem tudott, hogy a visszafizetett kölcsön, illetőleg a II. r. alperes által kiegyenlített vételárrészlet honnan származik. Mindezek figyelembevételével az I. r. alperes a közös vagyoni vélelmet megdönteni nem tudta, ezért a felperes megalapozottan kérte  $\frac{1}{2}$  arányú tulajdonjogának megállapítását az ingatlan vonatkozásában azzal, hogy azt a II. és a III. r. alperes javára bejegyzett haszonélvezeti jog terheli.

#### **település neve helyrajzi száma, település neve, ingatlan 2 címeű ingatlan**

Nem vitásan az I. r. alperes és a felperes a II. és a III. r. alperesek tulajdonában álló telekingatlanon önálló családi házat építettek. A jogviszonyra a házasfelek egymás közötti viszonyában a Csjt., a házasfeleknek a II-III. r. alperesekkel szembeni viszonyában a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A tulajdonost a Ptk. 112. § (1) bekezdése alapján megillető rendelkezési jogra figyelemmel a Ptk-nak a ráépítéssel kapcsolatos szabályait csak akkor lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítés jogkövetkezményeinek a kérdésében nem állapodtak meg (PK 7. számú állásfoglalás I.). A ráépítés Ptk-ban meghatározott jogkövetkezményeinek alkalmazását tehát kizárja, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdonrendezés kérdésében a Ptk. szabályozásától eltérően

állapodnak meg. A megállapodásban kizárhatják a közös tulajdon keletkezését, megállapodhatnak abban is, hogy a ráépítő az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték arányától eltérően több, illetőleg kevesebb tulajdoni hányadot szerez. A felperes, valamint az I. II. és a III. r. alperesek a házastársak ráépítése eredményeként a ráépítőket és az eredeti tulajdonosokat megillető tulajdoni hányadok mértékében, tehát a ráépítés jogkövetkezményeiben állapodtak meg az 1993. augusztus 26-án kelt okiratban rögzített megegyezésükben. A Ptk. 200. § (1) bekezdése szerinti szerződéses szabadság elvéből következően a felek a jogszabályok keretei között szabadon dönthetnek - egyebek mellett - abban, hogy milyen tartalmú szerződést kötnek egymással. Szabadon határozhatják meg azt is, hogy az egész ingatlanból a ráépített részre eső érték aránya alapján a ráépítő milyen mértékű tulajdoni hányad illeti meg. Az ezzel összefüggő megállapodásuk tartalmát csak az egyéb törvényes keretek korlátozzák, így a szerződés semmisségére - jogi érdekeltségének igazolása mellett - bárki határidő nélkül hivatkozhat, az arra jogosult pedig a szerződést a Ptk. által meghatározott valamely okból sikerrel támadhatja meg (BH2007. 334).

Az I. r. alperes viszontkeresetében arra hivatkozott, hogy a megállapodásban foglalt arányok nem a ráépítésben való közreműködés valóságos arányát tükrözik. A kifejtettek alapján ez az előadás önmagában a szerződés érvényességét nem érinti. E tényelőadás a szerződés semmisségét abban az esetben eredményezi, ha a színleltség bizonyítható. A Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A szerződés színlelése akkor állapítható meg, ha a felek valódi ügyleti akarata nem áll összhangban az általuk ténylegesen kifejezésre juttatott szerződési nyilatkozattal (eBDT2011. 2510/I.). Színlelt a szerződés akkor is, ha a szerződő felek külső harmadik személyek irányában azt a látszatot kívánják kelteni, hogy közöttük meghatározott tartalommal szerződés jött létre, jóllehet közöttük ilyen szerződés nincs, illetve kölcsönösen azt palástolják, hogy a ténylegesen megkötött szerződés helyett más tartalommal és más joghatást kiváltó szerződést kötöttek (eBDT2005. 1123.I.). A színlelés azonban kétoldalú tudatos magatartás, amikor a felek közös akarata irányul arra, hogy azt a szerződést, amely jognyilatkozataik alapján keletkezik, ne kössék meg (BH2001. 29/I.), tehát a szerződés csak akkor tekinthető színleltnek, ha a színlelés az ügyleti akaratot érinti, és valamennyi szerződő fél részéről fennáll (BH2000. 457.I., eBDT2009. 2002, eBDT2008. 1742.I., eBDT2007. 1617.I.).

Abból, hogy a kölcsönszerződésben előírásként szerepelt a tulajdonviszonyok rendezése, nem következik az 1993. augusztus 26-án kelt szerződés színleltisége. A kölcsönszerződés 28. pontjában a felek arra vállaltak kötelezettséget, hogy a használatbavételi engedély kiállítását követő 90 napon belül igazolják a kölcsönrel támogatott ingatlan önálló ingatlanként történt telekkönyvezését, az építettő tulajdonjogának feltüntetését. Ebből nem következik, hogy az erre vonatkozó szerződésben ne tüntethették volna fel a valós tulajdoni arányokat. Nem bizonyított az sem, hogy a színlelés a felperes részéről is fennállt. A peres felek tehát a ráépítés jogkövetkezményeit a perbeli szerződéssel rendezték, s mivel alaptalanul

hivatkozott az I. r. alperes annak érvénytelenségére, alaptalan a többlettulajdoni hányad érvényesítésére irányuló viszontkeresete.

Azt csupán megjegyzi az ítéletábra, hogy a fennálló közös gazdálkodásból származó jövedelem is befolyt az építkezésbe, amely nyilvánvalóan a felperes hozzájárulásaként is értékelendő. Az a tény, hogy a II. r. alperes koordinálta az építkezést, nem jelenti azt, hogy annak finanszírozása a II. és a III. r. alperes vagyonából történt, hiszen az építkezéshez felhasználásra került a házastársak által felvett kölcsön és szociálpolitikai támogatás összege is. Azt, hogy a 600 000 Ft-ot meghaladó költségeket kizárólagosan a II. és a III. r. alperes viselte, önmagában nem támasztja alá, hogy az építőanyag a vállalkozásukban üzemeltetett tűzépről került ki. A meghallgatott tanúk csupán arra tudtak nyilatkozni, hogy a II. r. alperes volt az, aki a kivitelezőkkel tartotta a kapcsolatot, és kiegyenlítette a vállalkozói díjat, ennek forrását azonban a tanúk megjelölni nem tudták. Lényeges továbbá, hogy az alperesek a perindításkor arra hivatkoztak, hogy a II. és a III. r. alperesek hozzájárulása kizárólag a tűzép bevételeiből származott, a per későbbi szakaszában azonban már azt adták elő, hogy ebből a célból **személy neve-től** is kértek kölcsön három alkalommal, összesen 1 500 000 Ft-ot.

Mindezekre tekintettel a jelenleg rendelkezésre álló adatok alapján a fentiektől eltekintve sem lenne megállapítható a viszontkeresettel érvényesített tulajdoni hányadnak megfelelő ajándékozás a II. és a III. r. alperesek részéről.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.

A felperes fellebbezése eredményesnek bizonyult, ezért az ítéletábra az I. r. alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes jogi képviselőjével felmerült - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és 4/A. §-a alapján megállapított - másodfokú perköltségének a megfizetésére. A feljegyzett 1 844 500 Ft másodfokú eljárási illetéket az I. r. alperes köteles megfizetni a Magyar Államnak az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a Pp. 78. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel.

A másodfokú perköltség és eljárási illeték számításának az alapja a fellebbezési perérték, amely összesen 23 056 666 Ft (**település neve ingatlan 2. helyrajzi száma-ú ingatlan 19/108 tulajdoni hányadának értéke: 9 816 666 Ft + település neve ingatlan 1 helyrajzi száma-ú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának haszonélvezeti joggal terhelt értéke 13 240 000 Ft**).

Budapest, 2013. november 6.

.Szeghő Katalin sk.  
a tanács elnöke

Zanócné dr.Ocskó Erzsébet sk.  
Nóra sk.

Bereczkyné dr. Lengyel

előadó bíró

bíró

...

A Fővárosi Ítéltábla a Czuppon és Nagy Űgyvédi Iroda (űgyintéző: dr. Czuppon Katalin űgyvéd, ....) által képviselt felperes neve... alatti lakos felperesnek - dr. Huszár Zita űgyvéd (....) által képviselt I.rendű alperes neve ... alatti lakos I. r., a személyesen eljárt II.rendű alperes neve ... alatti lakos II. r., **III. rendű alperes** ... alatti lakos III. r., dr. Sárvári Nóra űgyvéd (....) által képviselt IV.rendű alperes neve ... alatti székhelyű IV. r. és a személyesen eljárt V.rendű alperes neve ... alatti lakos V. r. alperesek ellen házastársi közös vagyon megosztása íránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. január 22. napján kelt 12.P.29.269/2009/65. számú részítélete ellen a felperes 67. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

#### KIJAVÍTÓ VÉGZÉST:

A Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.20.511/2013/5. számú részítéletét kijavítja akként, hogy az I. r. alperes által a felperesnek fizetendő másodfokú perköltség összege helyesen 560 000 (ötszázhatvanezer) Ft.

A végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Kúriához címzett, de a Fővárosi Ítéltáblán 7 példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye.

#### INDOKOLÁS:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét megváltoztatta, a felperes tulajdonjogi igényének helyt adott és az I. r. alperes viszontkeresetét elutasította. Az eredményes fellebbezés alapján a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I. r. alperest kötelezte a felperes jogi képviseletével felmerült - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és 4/A. §-a alapján megállapított - űgyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségének a megfizetésére. Ennek összegét számítási hiba miatt 690 000 Ft-ban határozta meg. A helyes számítás szerint a felperesnek járó perköltség összege - kis kerekítéssel 560 000 Ft (10 000 000 Ft perértékig 250 000 Ft, további 13 056 666 Ft után 195 800 Ft = 445 800 Ft + 27 % áfa (120 366 Ft).

Az ítéltábla a számítási hibát a részítélet írásba foglalásakor észlelte, ezért azt a Pp. 224. §-a alapján a rendelkező részben foglaltak szerint kijavította.

Budapest, 2013. november 28.

.Szeghő Katalin sk.  
a tanács elnöke

Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.  
előadó bíró

Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.  
bíró

...