

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Lenkei Ferenc ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, dr. Soós Tibor ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I. rendű, a II.r. alperes neve (címe) II. rendű alperes ellen, tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság - helyesen- 54/S.P.630.910/2005/31. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 32. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, annak Pf.4. alatti kiegészítése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit az alábbiak szerint megváltoztatja.

A tulajdonjog megállapítása iránti elsődleges keresetet teljes terjedelmében, a közös tulajdon megszüntetése, a többlethasználati díj megfizetése iránti és a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasítja.

Mellőzi az illetékes földhivatal felhívására vonatkozó rendelkezést, továbbá a felperes kötelezését a vagyonszerzési illeték és a közös költség arányos részének, továbbá a követelések beszámításával megállapított teljes összeg megfizetésére.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 6.010.270 (hatmillió-tízezer-kétszázhetven) forintot.

Az I. rendű alperest terhelő elsőfokú perköltség összegét 719.000 (hétyszáztizenkilencezer) forintba leszállítja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 97.000 (kilencvenhétezer) forint másodfokú perköltséget.

Az I. rendű alperes a többletként lerótt 77.100 (hetvenhétezer-száz) forint fellebbezési illeték visszatérítését az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságától kérheti.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes között 1996-tól 2005. májusáig szoros, bensőséges viszony állt fenn, rendszeresen találkoztak. A kapcsolat fennállása alatt -és jelenleg is -a felperes házassági életközösségben élt, míg az I. rendű alperes családjával lakott együtt. Az I. rendű alperes 2001-ben szerződést kötött a (...) Kft-vel az új építésű (.....címen) 24 lakásos társasházban lévő (...emeletajtó) szám alatti öröklakás ingatlanra, majd 2003 szeptemberében a társasház alagsori részében tárolót vásárolt. Mindkét önálló ingatlan tekintetében az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonjogát vétel jogcímén 2003 decemberében jegyezték be. A II. rendű alperes a lakásingatlanra felvett kölcsönt biztosító, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog jogosultja.

A felperes többször módosított, végleges keresetében annak megállapítását kérte, hogy a két ingatlan 74/100 tulajdoni illetőségét elsődlegesen ráépítés, másodlagosan élettársi közös szerzés jogcímén megszerezte. A tulajdoni igénye eredménytelensége esetére elsődlegesen az ajándék visszakövetelése, másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás jogcímén 8.350.000.-Ft megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest. Kérte a közös tulajdon megszüntetését akként, hogy a bíróság őt jogosítsa fel az I. rendű alperes tulajdoni hányadának megváltására és 2005. június 1-től a teljes ingatlan után számított 62.900,-Ft használati díj alapulvételével többlethasználati díjat igényelt az I. rendű alperestől. Érvei szerint az I. rendű alperessel megállapodtak abban, hogy közösen vásárolnak egy ingatlant. Először 5.000.000,-Ft értékű lakásvételről volt szó, a vételár fele részét 2.500.000,-Ft-ot, születésnap ajándék formájában a felperes, míg a további részt szülői segítséggel az I. rendű alperes biztosította volna. Megfelelő lakás hiányában fogtak a perbeli ingatlan építésébe. A teljes 11.800.000,-Ft bekerülési költségből a lakásra jutó rész 11.350.000,-Ft, a tárolóra 450.000,-Ft, amelyhez a felperes hozzájárulása 8.800.000,-Ft, az I. rendű alperesé 3.000.000,-Ft. A költségek fedezésére a (.....) Bank1-nél az I. rendű alperes nevére nyitott (...szám1) - utolsó négyjegyű - számlára a saját (...szám2) - utolsó négyjegyű - számlájáról 6.500.000,-Ft-t átutalt, ezen felül részletekben átadta az I. rendű alperesnek a lakásvásárlásra és a közös lakáshasználat feltételével nyújtott 2.500.000,-Ft ajándékot. A feltétel a kapcsolat megszűnésére figyelemmel meghíúsult, ezért az ajándékot visszaköveteli. Állítása szerint nem volt vitás közöttük, hogy a perbeli ingatlan a hozzájárulás arányában közös tulajdonuk, a kapcsolat megszakadása után azonban az I. rendű alperes elzárkózott a helyzet rendezésétől. Az I. rendű alperes az ingatlant a kapcsolat megszakadása után élettársával lakta, majd azt bérbeadás útján hasznosította.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Érvei szerint nem kötött megállapodást a felperessel a közös tulajdonszerzésre, arról volt szó, hogy ez az ő lakása lesz. A felperes nem kívánt tulajdonjogot szerezni, igényét csupán a

kapcsolatuk megromlása után érvényesítette. A felperes az építkezésben, az ügyintézésben nem vett részt. A felperes 6.500.000 forintot a számlájára átutalt, ennek egy része azonban az I. rendű alperesnek a felperes részére átadott és a felperes által saját számlájára befizetett hozzájárulása volt, amely tartalmazta a 2.500.000,-Ft feltétel nélküli ajándék összegét is. A lakásba az I. rendű alperes beköltözött, annak költségeit viselte. A közös tulajdon megszüntetése esetére kérte elszámolni az általa kifizetett 117.160,- Ft vagyonszerzési illetéket és 2004. áprilistól 36 hónapra a közös költség elszámolását. Elfogadta a közös tulajdon megszüntetése esetén a felperes teljesítőképességét, elismerte, hogy fél évig lakta a lakást élettársával, tagadta, hogy bérbeadás útján hasznosítaná, arra hivatkozott, alkalmanként ismerősöknek engedte át a lakás használatát.

A II. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes az öröklakás és a tároló ingatlanok 52/100 tulajdoni hányadát ráépítés jogcímén megszerezte, ennek folytán az I. rendű alperes tulajdoni illetősége 48/100 részre csökken. Az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét a felperes tulajdonába adta 6.384.000,-Ft megváltási ár ellenében. Az I. rendű alperest 2005 június 1-től 2007. április 30-ig havi 32.708,- Ft, összesen 752.284,- Ft többethasználati díj, a felperest a vagyonszerzési illetékből és 2004. április 1-től 2007 március 31-ig számított közös költségből a tulajdoni hányaddal arányos 132.059,- Ft megfizetésére marasztalta. A fizetési kötelezettségek beszámításával a felperest 15 nap alatt 5.763.775,-Ft megfizetésére, ezzel egyidejűleg az I. rendű alperest az ingatlanok kiürítésére kötelezte. A meghaladó keresetet elutasította. Az illetékes földhivatal felhívásával rendelkezett a tulajdonjog bejegyzéséről. A II. rendű alperest a lakásingatlannal kapcsolatos rendelkezések tűrésére kötelezte. Végül az I. rendű alperest a felperes javára 826.616,-Ft elsőfokú részperköltségben marasztalta.

A felek egyező nyilatkozata szerint közöttük gazdasági közösség nem volt, ezért a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése szerinti tulajdonszerzés feltételei nem állnak fenn. A felperes anyagi hozzájárulásra alapított tulajdoni igényét a Ptk. 137. § alapján megállapította. A megállapított tényállás szerint felperes 2000. év márciusában az I. rendű alperes 25. születésnapjára egy írásbeli ígérvényt adott 2.500.000,-Ft összegű ajándékra. A (bank1) nyilatkozatával igazolta, hogy a (...szám2) számú számláján az ajándék összegével rendelkezik. A feleknek hiányzott egy megfelelő hely a találkozósaikhoz, ezért felvetődött egy önálló lakás vásárlásának gondolata. Az ajándékozás időpontjában azt tervezték, hogy 5.000.000,-Ft körüli értékben vásárolnak lakást. A felperes kezdettől közös tulajdonszerzésben gondolkozott, amelyet a kapcsolat fennállása alatt az alperes nem is vitatott. Miután döntöttek a perbeli ingatlan megvásárlásáról nem volt vitás, hogy az ingatlant közös célra, közösen szerzik meg. Ezt bizonyítja, hogy az I. rendű alperes nem is vett igénybe (bank2) kölcsönt annak ellenére, hogy a vételárhoz még saját elszámolása szerint is jelentős összeg hiányzott. A perben elismerte, hogy a felperes a 2.500.000,-Ft-on felül is biztosított jelentős pénzüsszeget a vételárhoz. Abból a körülményből, hogy a felperes tartotta kézben „az anyagi dolgokat a lakás

vétellel kapcsolatban", következtethető tulajdonszerzési szándéka. Erre utal az is, hogy kezdeményezésére az I. rendű alperes megkísérelte az ingatlan tulajdoni helyzetének rendezését, továbbá a felperes javára kívánt végrendelkezni. Nem releváns védekezés, hogy a felperes nem kívánt tulajdonjogot szerezni, igényét csupán a kapcsolatuk megromlása után érvényesítette, mert a ráépítéssel történt tulajdonszerzés eredeti szerzőismód és a felek még ráutaló magatartással sem állapodtak meg a tulajdon rendezéséről.

Arra alaptalanul hivatkozott a felperes, hogy a lakás használatára vonatkozó feltételhez kötötten adta a 2.500.000,-Ft ajándékot az I. r. alperesnek. A mindkét fél által csatolt napló részletek állításával ellentétes felperesi szándékot, sőt nyilatkozatot tartalmaznak. A peradatok és a magnetofon felvételek azt igazolják, hogy a felperes a kapcsolat megszakítása után sem kívánta visszakérni az I. rendű alperestől az ajándékot, holott ekkor az általa állított feltétel már megvalósult.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperes kétséget kizáróan nem bizonyította állított megtakarításának, valamint szülei, testvére és nagyapja által adott készpénzösszegezését és a vételárra fordítását. A tanúvallomások az összegezés és az időpontok tekintetében is sok bizonytalanságot tartalmaztak. A 2000 évben nyújtott kölcsönre és ajándékokra figyelemmel az I. rendű alperes nem bizonyította, hogy a készpénzt milyen formában gyűjtötte annak felhasználásáig. Életszerűtlen állítás, hogy a juttatásokat a felperesnek adta át, aki ezt saját számlájára tette be. Az I. rendű alperesnek emellett 2001-2003-ig mindössze 760.000., 780.000.-Ft, illetve a harmadik évben alig több mint 1.000.000,-Ft volt a teljes éves jövedelme. Az elsőfokú bíróság ezért az I. rendű alperes hozzájárulásaként a felperes által elismert 3.000.000,-Ft-ot és a 2.500.000,-Ft ajándékot fogadta el. A további 5.850.000.-Ft pedig a felperes anyagi hozzájárulása volt, mert a perben az I. rendű alperes nem bizonyította, hogy az ajándék a 6.000.000,- Ft átutalásával együtt került részére átadásra. Az I. rendű alperes terhére értékelte, hogy előadását többször módosította, önmagának is ellentmondó nyilatkozatot tett. A perben csatolt naplókivonat tartalmát csupán közvetett bizonyítékként értékelte.

A ráépítés időpontjában fennálló ingatlan érték alapján a felperes tulajdonszerzése 5.850.000,-Ft hozzájárulása (11.350.000-5.500.000) alapján 52/100 rész (5.850.000:11.350.000), míg az I. r. alperes tulajdon szerzése 48/100 rész (5.500.000:11.350.000). A közös tulajdont a Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján felperes magához váltásával szüntette meg, miután a felperes a teljesítőképességét igazolta és ezt az I. rendű alperes elfogadta. A megváltási ár a jelenlegi 13.300.000,- forint forgalmi értékből kiindulva 6.384.000,- Ft.

A teljes ingatlanra számított használati díj a szakvélemény szerint 62.900,-Ft, amelynek 52/100 része 32.708,- Ft, amelyből 23 hónapra számítva a felperest a Ptk.141. §-a alapján 752.284,-Ft illeti. A vagyonszerzési illetékből és 36 hónapra a havi 3.800,-Ft közös költségéből a felperesre eső arányos rész 132.059,-Ft. A követelések egybeszámítása után a felperest terhelő megváltási ár 5.763.773,-Ft.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes fellebbezett Elsődlegesen kérte annak megváltoztatását és a kereset elutasítását. Másodlagos fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását kérte a per újabb tárgyalására és újabb határozat meghozatalára. Érvei szerint

- az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 206. § (1) bekezdése és a Pp. 221. § (1) bekezdésének rendelkezéseit, a releváns bizonyítékokat nem, illetve nem összességében értékelte.

- Sérelmezte a megállapított tényállás egy részét. Téves megállapítás, hogy közös ingatlanvásárlás történt abból a célból; „hiányzott a feleknek egy megfelelő hely a találkozásiukhoz”. (elsőfokú ítélet 3. oldala), „...az építési költségekhez való hozzájárulás a felperes szerint az ő részéről 8 millió Ft. volt, míg az alperes részéről 3 millió. (elsőfokú ítélet 4. oldal teteje), Ezt az alperes a perben már vitatta, a korábbi tárgyalások során azonban úgy tűnt, hogy az anyagi hozzájárulás arányát nem vonja kétségbe”. a felperes kezdettől közös tulajdonszerzésben gondolkozott” (elsőfokú ítélet 7. oldala) A megállapítással szemben a felperes nem bizonyította tulajdonszerzési szándékát és azt, hogy juttatását lakásvásárlás céljára adta. Az I. rendű alperes következetesen vitatta a felperes lakásvételhez történő hozzájárulását, korábbi tárgyalások pedig a per tárgyát érintően és érdemben a felek között nem voltak.

- Iratellenes megállapítás, hogy „a felperes tartotta kézben az anyagi dolgokat a lakás vételével kapcsolatban”. Az ügyintézés az I. rendű alperes végezte, a felperes sem a vételár részletek megfizetése, sem a bankszámlára történő befizetések összege tekintetében érdemi nyilatkozatot nem tett.

- Megalapozatlanul állapította meg az elsőfokú bíróság a lakás és a tároló együttes vételárát 11.350.000,-Ft-ban. A szerződésben kikötött 11.350.400,-Ft lakásingatlan vételár helyett ténylegesen a két ingatlan vételára a 450.000,-Ft garázskártérítés, a 340.000,- Ft kötbér és az áfa visszatérítése, valamint a betéti kamatok miatt 10.560.000,- Ft volt.

- Jogszabályi feltételek hiányában téves a ráépítésen alapuló tulajdonszerzés megállapítása. Az elsőfokú bíróság döntését arra alapíthatta, hogy a lakásvétel két - ingatlan adásvételi és vállalkozási - szerződésen alapult. Emellett maga a felperes is lakásvásárlásra hivatkozott.

- Megalapozatlan a felperes apja, testvére tanúvallomásának és nagyapja egybehangzó nyilatkozatainak elvetése, figyelemmel arra is, hogy az állított pénzüsszegek a megjelölt időpontban befizetésre kerültek az I. rendű alperes bankszámlájára. A felperes nem vonta kétségbe az alperes által becsatolt teljes bizonyító erejű magánokiratok valódiságát, a közjegyző előtti jognyilatkozat megtételekor sem jelent meg. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság elfogadta a felperes bizonyítékokkal alá nem támasztott állítását, mely szerint az ajándékot 2001-2003. között részletekben adta át az I. rendű alperesnek, holott az ajándék összege a felperes számláján rendelkezésre állt. Ezt igazolja a felperes saját kezűleg írt és 2006. december 5. napján becsatolt kimutatásának tartalma.

- Téves megállapítás, hogy az I. rendű alperes 2001 évet követően 2003. év végéig nem járult hozzá saját ingatlana megvásárlásához. Ugyanakkor a felperes nem igazolta, hogy az átutalt összegen felül pénzt helyezett el az I. rendű alperes számlájára, holott annak száma végig ismert volt előtte. Az I. rendű alperes tehát

saját pénzeszközeit fizette be a 2001-ben megnyitott bankszámlájára, amely felett közös rendelkezési joga a feleknek nem volt. A tanúvallomások és az okirati bizonyítékok szerint az I. rendű alperes családi hozzájárulása 2000. évben 1.860.000,-Ft volt. Az ajándék összegével és az 5.505.000,- Ft saját befizetésével együtt tehát 9.865.000,-Ft-al rendelkezett. 2002. és 2003. évben - az alperes jövedelme önmagában, családi hozzájárulás nélkül is fedezte a befizetéseket. Az I. rendű alperes a releváns időszakban 5.387.565,- Ft jövedelemmel rendelkezett.

- Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást kiragadott, az alperes és családja személyiségi jogait sértő naplórészletekre alapozta, annak tartalmát összefüggésében nem vizsgálta, holott ezt az alperes az elsőfokú eljárásban folyamatosan kifogásolta. A felperes a birtokában lévő okiratot a Pp. 3. § (6) bekezdését megsértve elzárta.

- A felperes saját állításai bizonyítását nem vállalta, ezzel szemben az I. rendű alperes kényszerült bizonyításra, emiatt a felperesi eljárás nem minősül sem jóhiszeműnek, sem perrendtartás-szerűnek.

- Az elsőfokú bíróság nem követelte meg a felperestől annak igazolását, hogy az általa megjelölt pénzüsszegeket a lakásra költötte, ennek hiányában pedig nem kötelezhető az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonos arra, hogy alperesként azt bizonyítsa: mikor, mekkora összeget, miből fizetett be a saját bankszámlájára a saját ingatlanjainak megvásárlásához. A felperes a tulajdonszerzés idejéről semmilyen tulajdonosi akaratot és szándékot sem bizonyított, igényét ötféle jogcímen terjesztette elő.

- Fellebbezéssel támadta a közös tulajdon megszüntetésének módját. A felperes az ingatlant nem tekinti sajátjának, ezért az I. rendű alperes kérte a megváltásra való feljogosítását, hivatkozva arra, hogy a megváltási ár rendelkezésére áll.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Hivatkozása szerint a megállapított tényállás kiegészítésre szorul, mert a 11.350.000,- Ft vételáron felül 450.000,-Ft-ért vásárolták a tárolót. A 2.500.000,-Ft összegű ígervény arra az esetre vonatkozott, ha 5.000.000,-Ft vételárért vesznek ingatlant. Az új helyzetre figyelemmel téves megállapítás, hogy a 2.500.000,-Ft ajándék volt az alperes felé az ígervény alapján. Ettől függetlenül az ítélet megállapítását nem támadja. Az elsőfokú eljárásban igazolta, hogy az alperes számláján 2001. március 27-től annak megszűnéséig általános meghatalmazással rendelkezett. Az I. rendű alperes fellebbezési állításától eltérően olyan csekély jövedelemmel rendelkezett, amely saját létfenntartására is alig nyújtott fedezetet. Feljegyzéseiből kitűnően családjával nem volt jó kapcsolatban, rokonaitól az elsőfokú ítéletben megállapított mértéket meghaladó támogatásban nem részesült.

Az elsőfokú bíróság eljárása nem sértette az elsőfokú eljárás lényeges szabályait, a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást is lefolytatta, ezért nem indokolt a másodlagos fellebbezési kérelem teljesítése, a Pp. 252. § (2) illetőleg (3) bekezdésének alkalmazása. Az elsőfokú bíróság a tényállást a Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelően, valamennyi bizonyíték együttes, okszerű és logikai ellentmondásoktól mentes részletek értékelésével állapította meg. A Pp. 221. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségeinek eleget tett, ezért jogszabálysértés az indokolási kötelezettség elmulasztása körében sem volt megállapítható.

Az ítéltábla a fellebbezési érveléssel szemben utal arra, hogy a Pp. 3. § (3) bekezdéséből követően a polgári perben a szabad bizonyítási rendszer érvényesül. A bíróság ennek megfelelően szabadon értékelhet bármely bizonyítási eszközt, többek között okiratot, magnetofon-felvételt. Az elsőfokú bíróság a felperes birtokában lévő napló egyes bejegyzéseiről készült kivonat tartalmát kizárólag közvetett bizonyítékként értékelte. Eleget tett a Pp. 3. § (6) bekezdésében foglalt kötelezettségének is és a bírói felhívás teljesítésének elmulasztása ellenére helyesen mellőzte a törvényben előírt jogkövetkezmény alkalmazását. Az I. rendű alperes ugyanis nem hivatkozott olyan, a felperes birtokában lévő okirattal bizonyítható tényre, körülményre, amely számára kedvező döntés meghozatalát eredményezte volna. A perindítást megelőzően, az I. rendű alperes hozzájárulása nélkül készített hangfelvétel anyagát pedig az elsőfokú bíróság nem vonta értékelési körébe.

Az elsődleges fellebbezési kérelem az alábbiak szerint részben alapos.

A fellebbezési eljárásban már nem volt vitás, hogy a másodlagos tulajdonszerzési jogcímre, a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése szerinti élettársi közös szerzésre alapított tulajdoni igény alaptalan. A felek egyezően adták elő, hogy közöttük közös gazdálkodás nem volt, de a felperesnek a házastársával folyamatosan fennálló élet-és vagyonszövetségének ténye az élettársi kapcsolat ezzel egyidejű létrejöttének, illetve fennállásának lehetőségét egyébként is kizárja. Ilyen esetben azonban az egyéb jogcímen történő elszámolásnak is helye van, ha a felperes bizonyítja a közös célra történő szerzés szándékának meglétét, továbbá a szerzéshez való hozzájárulása tényét és mértékét.

Az I. rendű alperes szüleivel élt, ezért nyilvánvaló, hogy életkorára is figyelemmel motiválta az első, önálló lakás megszerzésének lehetősége. A peradatokból azonban az elsőfokú bíróság alappal következtetett arra, hogy a felek közös célja a bensőséges érzelmi, szexuális kapcsolatuk fenntartását biztosító, az I. rendű alperes tulajdonába kerülő kisebb lakás közös megvásárlása volt. Kétségtelen, hogy a felek kezdetben az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonába kerülő kisebb, 5.000.000,-Ft értékű ingatlan vásárlását tervezték. A felek szóbeli megállapodása szerint a vételárat a felperes által ígért 2.500.000,-Ft születésnap ajándék és az ugyanilyen összegű, szülői támogatást is tartalmazó I. rendű alperesi hozzájárulás fedezte volna. E megállapítást nyomatékosan alátámasztja az I. rendű alperes 10. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt személyes előadása - 2000-ben már volt terv a lakásvételre, az ajándékokra vonatkozó ígérvény már rendelkezésre állt, ezért ugyanilyen összeggel kívánt a lakásvásárláshoz hozzájárulni - valamint a 8/F/20. sorszám alatt csatolt, a 2000. szeptember 18-i naplóbeírás tartalma, mely szerint ..." nem felejttem el az 50-50 %-t..."

Az 5.000.000,-Ft összegű lakás megvásárlására vonatkozó megállapodást a felek a megfelelő lakás hiányában elvetették, de a peradatokkal igazoltan a Ptk. 216. § (1) bekezdése szerinti ráutaló magatartással abban állapodtak meg, hogy a 2.500.000,-Ft ajándék felhasználásával és a költségek közös viselésével vásárolnak az I. rendű alperes nevére egy új építésű ingatlant. Az I. rendű alperes a perbeli telekingatlan meghatározott hányadára adásvételi, majd az építkezés kivitelezésére vállalkozási szerződést kötött (...) Kft-vel. A megkötött

szerződések szerint a vételár és a vállalkozói díj az I. rendű alperest részletekben történő teljesítéssel terhelte. A részleteket a felek megállapodása alapján a (szám1)-nél e célra az I. rendű alperes nevére, de a felperessel közös rendelkezési joggal nyitott (szám1) számú számláról átutalással teljesítette. Nem volt vitás a felperes és az I. rendű alperes között, hogy a számlán kezelt készpénz részben a felperes, részben az I. rendű alperes saját vagyoni hozzájárulása volt. A felek a perben kizárólag a személyenkénti hozzájárulás mértékét vitatták.

Az I. rendű alperes megalapozottan kifogásolta a ráépítésen alapuló tulajdonszerzés megállapítását. A ráépítés - akár állt korábban épület a földön, akár nem - akkor valósul meg, ha a ráépítő a saját anyagával épít a más tulajdonában álló telken, vagy - a Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú állásfoglalásának iránymutatásai szerint - a közös tulajdont képező ingatlanon, illetve akkor, ha az idegen földön már épület áll és a ráépítő azt bővíti, átépíti, hozzáépít. A ráépítésre vonatkozó rendelkezések alkalmazására - a ráépítés további feltételeinek fennállása esetén is - csak akkor kerülhet sor, ha az igényt érvényesítő viselte az építkezés terheit, költségeit. Az adott esetben a perbeli lakás teljes - telekvételár és vállalkozói díj - bekerülési költségének közös viselésére kötött megállapodás a hozzájárulás arányától függetlenül kizárja a ráépítés Ptk. 137. § (3) bekezdésének alkalmazását. Kétségtelen, hogy az I. rendű alperes a tároló ingatlant az építkezés befejezését követően vásárolta, amely fogalmilag is kizárja a ráépítésen alapuló tulajdonszerzés megállapítását. Az ítéletábra ezért nem vizsgálta a ráépítés kapcsán az elsőfokú bíróság által alkalmazott számítási mód helyességét.

A költségekhez való hozzájárulás mértékét megelőzően az ítéletábrának a két ingatlan vételára tekintetében kellett állást foglalnia. A felperes állította, hogy az együttes vételár 11.800.000,-Ft volt, amelyből a lakásé 11.350.000,-Ft, a tárolóé 450.000,-Ft. Ezzel szemben az I. rendű alperes a 24. számú előkészítő iratában arra hivatkozott, hogy az „ingatlan” tényleges vételára nem egyezett a szerződésben foglaltakkal, mert 450.000,-Ft kártérítésben, 340.000,-Ft kötbérben, valamint áfa visszatérítésben részesült, továbbá felhasználta a (szám1). számú bankszámlán kezelt betét utáni kamatokat is. Fellebbezési előadása szerint a fentiekre figyelemmel az együttes vételár 10.560.000,-Ft volt. Az elsőfokú bíróság ítéletében az ingatlanok vételárát 11.350.000,-Ft-ban állapította meg.

Az elsőfokú eljárásban az I. rendű alperes maga adta elő, hogy „...három év alatt kellett a teljes 11.350.000,-Ft-t befizetni...” (7. sz. jkv.), és nem vitatta a felperes állítását, mely szerint a (szám1) számlán 12.642.017,- Ft volt a kamattal és az önkormányzati kölcsönrel együtt. A tárolót 450.675,- Ft-ért vásárolták, a maradék pénzt részben az I. rendű alperes, részben a felperes a számláról kivette. (10.sz.jkv.) A (szám1) számú számlakivonat a tároló felperes által állított vételárára történő átutalást pedig alátámasztotta. Az ítéletábra a fentiek értékelésével megállapította, hogy az ingatlanok együttes vételára 11.800.000,-Ft volt, amelyből a lakásé 11.350.000,-Ft, a tárolóé 450.000,-Ft. Nincs kétséget kizáró bizonyíték arra, hogy a kártérítés, a kötbér és az áfa visszatérítésre figyelemmel az I. rendű alperest nem a teljes, hanem az általa állított vételár fizetési kötelezettség terhelte volna.

A felperes állítása szerint a vételárhoz való hozzájárulás aránya a felperesre kedvezőbb 8.800.000,-Ft, illetőleg 3.000.000,-Ft volt. Az I. rendű alperes a 7. sorszámú jegyzőkönyvben elismerte, hogy 2001. április 2-án a felperes a (szám2) számú számlájáról az I. rendű alperes nevére nyitott (szám) számú számlára átutalt 6.000.000,-Ft-hoz „...a felperes is rakott...bizonyos összeget...”, 2001. április 26-án 360.000,-Ft-t, szeptember 3-án 504.324,-Ft-t adott.(10/A/1. számú előkészítő irat) A bizonyítási kötelezettség szabályai szerint a felperesre hárult annak kétséget kizáró bizonyítása, hogy az I. rendű alperes tagadásával szemben a teljes 6.000.000,-Ft összegű átutalás saját vagyona volt, amely nem tartalmazta az ígért ajándék összegét, azt ténylegesen részletekben közvetlenül az I. rendű alperesnek teljesítette, aki azt a számlájára befizette. A közhiteles ingatlan-nyilvántartásban kizárólagos tulajdonosként bejegyzett I. rendű alperesnek ezzel szemben a felperes által 2001. április 2-án átutalt és az első részletre részben felhasznált 6.000.000,-Ft-on belül a saját vagyoni rész tényét, mértékét és azt kellett bizonyítania, hogy az átutalás a 2.500.000,-Ft összegű ajándékot tartalmazta.

Az I. rendű alperes a 6.000.000,-Ft átutaláson belül a saját vagyoni hozzájárulás tényét és mértékét nem bizonyította. Nyilvánvalóan életszerűtlen - ahogyan arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt - a felperes nevén álló számlán az I. rendű alperes pénzeszközeinek gyűjtése, de ezt az állítást az I. rendű alperes ellenmondó perbeli nyilatkozatai is egyértelműen cáfolják. Az elsőfokú bíróság ezért a bizonyítékok Pp. 206.§ (1) bekezdésének együttes és okszerű mérlegelésének eredményeként helyesen állapította meg, hogy a felperes a 2001. április 2-i átutalást saját vagyoni pénzeszközeiből fedezte. Az I. rendű alperes azonban alappal hivatkozott arra, hogy a 6.000.000,-Ft összegű átutalás a 2.500.000,-Ft ajándékot tartalmazta. A felperes előadásán kívül nincs kétséget kizáró bizonyíték az ajándék összegének későbbi, részletekben történő átadására. Az állítást egyébként is megdönti az a tény, hogy a 8.800.000,-Ft állított hozzájárulás, valamint az elismert 864.324,-Ft (360.000 + 504.324) és az átutalt 6.000.000,-Ft, összesen 6.864.324,-Ft közötti 1.935.676,-Ft különbség nem éri el a 2.500.000,-Ft értékű ajándék összegét.

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a tanúvallomások, a közjegyzői okiratban foglalt nyilatkozat nem nyújtanak kellő támpontot a felperes által elismert szülői támogatást meghaladó mértékű szülői, nagyszülői juttatásra, hozzátartozói kölcsön felvételére, illetőleg ezek vételárra történő felhasználásra. Az elsőfokú ítéletben kifejtett helyes és meggyőző okfejtést a szülői támogatás tekintetében a felperes testvérének tanúvallomása és közvetve az I. rendű alperes naplójának tartalma is alátámasztja. A Tanú vallomásában állította, hogy az alperesi szülőktől lakásmegoldására 1.000.000,- Ft támogatást kapott, és az I. rendű alperes is hozzávetőlegesen ilyen nagyságrendű támogatásban részesült. Az F/8/9. szám alatt csatolt, 2004. március 18-án kelt naplórészletben pedig az I. rendű alperes maga is 1.100.000,-Ft összegű szülői támogatást állított. Nincs tehát kétséget kizáró bizonyíték a mindkét fél által kezelt számláról kifizetett további 1.935.676,-Ft vételár fedezetéről, ezért az a felperes és az I. rendű alperes azonos arányú, személyenként 967.838,-Ft-os hozzájárulásaként számolható el.

Fellebbezés nem érintette a 2.500.000,-Ft ajándékozására és az ajándék visszakövetelésének alaptalanságára vonatkozó megállapítást, ezért és a fent kifejtettekben következően a felperes vételárhoz való hozzájárulása 5.332.162,-Ft ($3.500.000 + 864.324 + 967.838$), míg az I. rendű alperesé 6.467.838,-Ft ($2.500.000 + 3.000.000 + 967.838$).

A jogcímhez kötöttség hiányában az ítéletábra vizsgálta a felperes hozzájárulásának arányában a tulajdonszerzés megállapításának lehetséges jogcímeit, módját, másodlagosan a megtérítési igény jogcímét.

Élettársi kapcsolat és ráépítés hiányában a törvényen alapuló ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés élettársi közös szerzés, illetőleg ráépítés jogcímén kizárt. Megalapozott tulajdoni igény ajándék visszakövetelése jogcímén sem érvényesíthető, mert a felek egyező előadása szerint a felperesnek a 2.500.000,-Ft-on felüli vételárhoz való hozzájárulása nem az I. rendű alperesnek nyújtott ingyenes juttatás volt, ezért ajándék hiányában fel sem merülhet annak eredményes visszakövetelése. Az elsőfokú ítéletben kifejtett, részletes érveléssel alátámasztott közös tulajdonszerzési szándék pedig szerződés vagy más jogcím hiányában önmagában nem alapozza meg a még szóba jöhető átruházással történő tulajdonszerzést sem. Az ítéletábra ezért a tulajdonjog megállapítása, ennek folytán a közös tulajdon megszüntetése és többfélehasználati díj megfizetése iránti keresetet teljes terjedelmében elutasította, továbbá mellőzte a felperes kötelezését a vagyonszerzési illeték és a közös költség arányos részének megfizetésére.

A fentiekben következően nincs lehetőség ajándék visszakövetelésének jogcímén a felperes vételárhoz való hozzájárulásának megtérítésére sem. A Ptk. 361. § (1) bekezdése szerinti jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazása csak három együttes (konjunktív) feltétel meglétében, akkor kerülhet szóba, ha valaki más rovására, jogalap nélkül, kimutatható vagyoni előnyhöz jutott. Nem alkalmazhatók tehát e jogszabályok akkor, ha a jogvita a felek jogviszonyára irányadó speciális szabályok szerint elbírálnak (BH1997. 483). A felek megállapodása - az I. rendű alperes nevére saját pénzeszközök felhasználásával közösen vesznek egy, az érzelmi kapcsolat fenntartását biztosító ingatlant - a jogalap nélküli vagyoni előnyszerzés megállapítását, ebből következően a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén történő igényérvényesítést kizárja. E megállapodás azonban az érzelmi kapcsolatban álló felek közös célra történő szerzési szándékát kétséget kizáróan igazolja, továbbá bizonyított az ingatlanok vételárához való közös hozzájárulás ténye és mértéke is. A felperest ezért a megállapodás, azaz a Ptk-ban nem nevesített szerződés alapján a két ingatlan jelenlegi 13.300.000,-Ft forgalmi értékéből a 11.800.000,-Ft vételárhoz való 5.332.132,-Ft összegű hozzájárulásának 45,19 %-os ($5.332.132 : 11.800.000$) arányában 6.010.270,-Ft kötelmi megtérítési igény megilleti. Az ítéletábra ezért a felperes marasztalását mellőzve, ennek megfizetésére az I. rendű alperest kötelezte.

A 9.842.000,-Ft pertárgyértékhez viszonyítva a felperes pernyertessége 61 %, ezért felperest megillető elsőfokú részperköltség összege 719.000,-Ft, amelyből 360.200,-Ft a lerótt

elsőfokú eljárási illeték, 58.800,-Ft az előlegezett szakértői díj arányos része és 300.000,-Ft a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján megállapított, az áfát is tartalmazó ügyvédi munkadíj.

A Fővárosi Ítéltábla a fentiek alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

A fellebbezés értéke 6.384.000,-Ft a tulajdoni igény alapulvételével. Bár az I. rendű alperes fellebbezése a tulajdonjog megállapítása iránti elsődleges kereset tekintetében sikeres, a megtérítésre irányuló másodlagos kereset azonban a fellebbezési értékhez viszonyítva 94 %-ban eredménytelen maradt. A Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperest terhelő másodfokú perköltség - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján megállapított, az áfát is tartalmazó, a kifejtett képviselési tevékenységhez igazodó ügyvédi munkadíj - 120.000,-Ft, amelyet csökkent a lerótt illetékből a felperes pervesztességére eső 23.000,-Ft. Az I. rendű alperes által többletként lerótt fellebbezési illeték visszatérítésével kapcsolatos rendelkezés az Itv. 79. § (1) és (4) bekezdésén alapul.

Budapest, 2008. január 29.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.,
a tanács elnöke

. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.,
előadó bíró

Dr. Puskás Péter s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: