

A Győri Ítéltábla a dr. Hermann Orsolya ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Bálint Roland ügyvéd által képviselt **I.r és II.r alperesek** ellen **közös tulajdon megszüntetése** iránt indított perében a Veszprémi Törvényszék 2014. február 7. napján kelt 7.P.20.953/2011/77/I. sorszám alatti ítélete ellen a felperes részéről 78. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a megfellebbezett részében az alábbiak szerint részben megváltoztatja.

Az ítéltábla elrendeli a felperes és a II.r. alperes közös tulajdonát képező **"Település"1**,hrsz. alatt felvett természetben **"Település"1**,szám alatti belterületi kivett „lakóház” megjelölésű 179 m2 alapterületű ingatlanon fennálló közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetését - a **"Település"1** ... Polgármesteri Hivatal javára 490.818 (négy száz kilencvenezer-nyolcszáz tizennyolc) forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog érintetlenül hagyása mellett - akként, hogy felperes (... an: ...adóazonosító:) ½ tulajdoni hányadát 9.600.000 (kilencmillió-hatszáz ezer) forint ellenérték fejében II.rendű alperes (...**"Település"1** ...an: ...adóazonosító:....) II.r. alperes tulajdonába adja.

Köteles a II.r. alperes 15 nap alatt a felperes részére megfizetni a 9.600.000 (kilencmillió-hatszáz ezer) forint megváltási árat.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság útján megkeresi a **"Település"1** ...Kormányhivatal ...kerületi Földhivatalát, hogy II.rendű alperes neve ... **"Település"1** an: ...adóazonosító:) II.r. alperes javára felperes neve felperes ½ tulajdoni hányadára közös tulajdon megszüntetése jogcímén a tulajdonjogot akkor jegyezze be, ha a II.r. alperes csatolja a felperesnek a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó engedélyét.

Az ítéltábla mellőzi a 900.000 (kilencszáz ezer) forint kereseti illeték és a 174.252 (egyszázhetvennégyezer-kettőszázötvenkettő) forint szakértői költség állam terhén maradására vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést.

Köteles a II.r. alperes az állam javára, az illetékügyben eljáró hatóság felhívásában írt időben és módon megfizetni 450.000 (négy százötvenezer) forint feljegyzett kereseti illetéket, valamint a Veszprémi Törvényszék Gazdasági Hivatala felhívására az állam javára megfizetni 87.376 (nyolcvanhétezer-háromszázhetvenhat) forint állam által előlegezett szakértői költséget.

A fennmaradó 450.000 (négy százötvenezer) forint feljegyzett kereseti és a 87.376 (nyolcvanhétezer-háromszázhetvenhat) forint állam által előlegezett szakértői költséget az állam viseli.

Ezt meghaladóan az ítéltábla az elsőfokú ítéletet - a megfellebbezett részében - helyben hagyja.

Köteles a felperes 15 nap alatt megfizetni a II.r. alperes részére 300.000 (háromszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Köteles a II.r. alperes az illetékügyben eljáró adóhatóság felhívásában írt időben és módon megfizetni az államnak 125.400 (egyszázhuszonötezer-négyszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket, valamint a Győri Ítélőtábla Gazdasági Hivatalának felhívására 27.000 (huszonhétezer) forint állam által előlegezett szakértői költséget.

A fennmaradó 1.128.600 (egymillió-egyszázhuszonnyolcezerhatszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket és a 245.000 (kettőszáznegyvenötezer) forint állam által előlegezett szakértői költséget az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes többszörösen módosított keresetében elsődlegesen a **"Település"1**, ...kerület ...hrs. alatt felvett ingatlan vonatkozásában a 2000. február 10. napján megkötött adásvételi szerződés semmiségének és annak megállapítását kérte, hogy az színlelt szerződés és ténylegesen ajándékozási szerződést leplez. Kérte a bíróság kötelezze a II.r. alperest az ajándék visszaadására és rendelkezzen a felperes tulajdonjogának II.r. alperes tulajdonaként nyilvántartott $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányad tekintetében való bejegyzéséről.

Másodlagosan kérte az ingatlanon fennálló közös tulajdon árverés útján való megszüntetését. Az ingatlan értékét 29.600.000 forintban kérte megállapítani, melyből 23.680.000 forint a felperes, míg a fennmaradó összeg a II.r. alperest illeti meg.

A színleltség körében előadta, hogy a felek akarata nem adásvételi, hanem ajándékozási szerződés megkötésére irányult. Állította, nem felel meg a valóságnak a szerződés azon kikötése, hogy a II.r. alperes részére 3.000.000 forint kölcsönt nyújtott.

Hivatkozott arra, hogy az ingatlan $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányada különvagyonát képezi. A házastársától megváltott $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányad, 5.000.000 forint vételárát pedig a II.r. alperessel közösen szerzett jövedelméből teljesítette. Ezért e tulajdoni hányad a felek szerzésben való közreműködésének arányában 80 %-ban a felperes, 20 %-ban a II.r. alperes tulajdonát képezi.

Az alperesek ellenkérelme a szerződés érvénytelenségének megállapítás iránti kereset elutasítására irányult.

A II.r. alperes vitatta az adásvételi szerződés színleltségét. Állította, a felperes házastársa tulajdonát képező $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányad 5.000.000 Ft vételárából 3.000.000 forintot a különvagyonából biztosított a felperes részére, a további 2.000.000 forint közös szerzemény volt. Hivatkozott arra is, hogy a 3.000.000 forint vételárat az ő kizárólagos tulajdonát képező ... utcai ingatlan eladási árából teljesítette.

Hangsúlyozta, hogy az ajándék visszakövetelése iránti igény elévült, mivel a szerződés 1999-ben jött létre, élettársa a felperes ellen pedig 2007. évben követte el a jogsértést.

A másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában a II.r. alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, de kérte, hogy a bíróság a felperes $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni

hányadát 4.000.000 Ft megváltási ár ellenében adja az ő tulajdonába. Álláspontja szerint az ingatlan forgalmi értéke jelenlegi állapotában 8.000.000 forint.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében elrendelte a **"Település"** 1 II. kerület, hrsz-ú ingatlanon fennálló közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését, azzal, hogy az ingatlan legkisebb vételárát 16.000.000 forintban határozta meg. Megállapította ezen összegből a felperest és az alperest egyenlő arány illeti meg. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Egyben megállapította, hogy a felek viselik a saját perköltségüket, valamint a feljegyzett 900.000 Ft kereseti és 174.752 Ft költség az állam terhén marad.

Ítéltének jogi indokolása szerint először a szerződés érvénytelenségének megállapítás iránti keresetet vizsgálta és azt alaptalannak ítélte.

Álláspontja szerint a Ptk. 207. § (6) bekezdése körében egységes a bírói gyakorlat abban, hogy a szerződés színlelt volta csak akkor állapítható meg, ha a felek egyáltalán nem kívántak szerződést kötni, vagy ha szándékuk kölcsönösen más tartalmú szerződés megkötésére irányult, mint amit kötöttek. Az adásvételi szerződés tekintetében nem állapítható meg a szerződéskötési szándék hiánya, csupán az lehet vitás, hogy a szerződő felek által célzott joghatás, az ingatlan 1/2-ed hányada tulajdonjogának megszerzése visszterhes vagy ingyenes volt.

A felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratban foglaltakkal ellentétben a felek szerződési akarata nem adásvételi, hanem ajándékozási szerződés megkötésére irányult, tulajdonjogát ingyenesen ruházta át a II.r. alperesre, II.r. alperes az szerződésben szereplő ellenszolgáltatást nem teljesítette.

A felek valós szerződési akaratának megállapítása szempontjából döntő jelentősége volt annak, hogy a II.r. alperes a szerződésben kikötött vételárát a felperesnek megfizette-e. A szerződésben a vételár teljesítésének módjaként az került rögzítésre, hogy a II.r. alperes 1999. júniusában 3.000.000 forintot adott kölcsön a felperesnek a felperes házastársa tulajdoni hányadának megváltása céljából. II.r. alperes által teljesített ellenszolgáltatásként került rögzítésre az is, hogy a II.r. alperes a felperest a lakásába több éven át befogadta, részére lakhatást biztosított. A szerződés szövege szerint a visszafizetési kötelezettséget tulajdonjogának átruházásával teljesítette a felperes.

Ugyanakkor a felperes periratokban foglalt és személyesen tett nyilatkozatai ellentmondóak voltak a keresettel támadott adásvételi szerződés és rögzített előzményeit illetően.

Tett a szerződésben foglaltakkal egyező nyilatkozatot, illetve azt adta elő, hogy a teljes vételárát közösen keresték meg német nyelvű gépkönyvek fordításával. Olyan nyilatkozata is volt, hogy a ... utcai ingatlan eladásból származó 3.000.000 forintot a II.r. alperes bankba tette, abból egy összeget barátainak kölcsön adott, akik a kölcsönt nem fizették vissza. Állította azt is, hogy a ... utcai lakás értékesítéséből befolyt vételárát nem használták fel, azt 2003. április 22. napján saját számlájáról a II.r. alperesnek átutalta.

A II.r. alperes az okirat tartalmával egyezően állította, hogy 1999. júniusában 3.000.000 forintot adott kölcsön a felperesnek. Állítása szerint az adásvételi szerződésben kikötött vételárát a felperesnek megfizette a ... utcai lakása eladási árából.

Az elsőfokú bíróság a tanúként meghallgatott "A", "B", "C" tanúk vallomás alapján arra az álláspontra helyezkedett, hogy alátámasztották a II.r. alperes azon állítását, mely szerint a felperes házastársának tulajdoni hányadát a II.r. alperes ... utcai ingatlanának eladási árából származó összegből váltotta meg.

"D" és "E" tanúk vallomása pedig bizonyítja, hogy a II.r. alperestől kölcsönként összeget rövid időn belül neki visszafizették. Ez cáfolja a felperes azon előadását, hogy a ... utcai ingatlan eladási ára nem állt a II.r. alperes rendelkezésére.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a becsatolt okiratok, a tanúk vallomása és a felek perbeli nyilatkozatai cáfolják a felperesnek az adásvételi szerződés színleltségére vonatkozó állítását és alátámasztják azt, hogy az ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadának átruházására a szerződésben rögzítettek szerint került sor, a szerződésben kikötött vételárat a II.r. alperes teljesítette a szerződésben foglaltak szerint.

Az elsőfokú bíróság mellőzte a felperes azon bizonyítási indítványát, hogy keresse meg az ingatlanügyi hatóságot a **"Település"2** ... hrsz. és a **"Település"3** hrsz-ú ingatlanok tulajdon-átruházási szerződéseinek a megküldése iránt.

Annak, hogy az alperesek között 2004-ben létrejött adásvételi szerződés kapcsán a vételár megfizetésre került-e, a II.r. alperes mennyiért adta el a **Település 3** és **Település 2** ingatlant, a per eldöntése szempontjából nincs relevanciája.

A szerződés színleltségét a leplezett ajándékozás bizonyítottságának hiányában az ajándék visszakövetelése iránti kereseti kérelmet a bíróság nem vizsgálta.

Az elsőfokú bíróság megítélése szerint nem volt jelentősége az élettársi kapcsolat kezdő időpontjának, mivel a keresettel támadott szerződésben kikötött vételárat a II.r. alperes a különvagyonát képező összegből teljesítette. Ezért az adásvételi szerződés tárgyát képező tulajdoni hányad még abban az esetben is a II.r. alperes kizárólagos tulajdonában került, és nem minősül a felperes és a II.r. alperes élettársi közös szerzeményének, ha a szerződést a felek az élettársi életközösség fennállása alatt kötötték. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felek élettársi kapcsolata 1997. áprilisától 2004. decemberéig tartott. Az általuk becsatolt okiratok és egyéb bizonyítékok alapján az élettársi kapcsolat alatt elért jövedelmek összecszerűsége bizonyításra nem került, így a szerzésben való közreműködésük arányát egyenlőnek tekintette.

Az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet részben megalapozottnak ítélte.

Álláspontja szerint a közös tulajdon megszüntetése vonatkozásában nem érvényesül a kereseti kérelemhez kötöttség elve.

A Ptk. 148. § (2) bekezdése értelmében a törvényi rangsorban a felperes tulajdoni hányadának a II.r. alperes általi megváltása áll. A II.r. alperes azonban a teljesítőképességét nem igazolta, annak ellenére, hogy a bíróság erre felhívta. A teljesítőképesség hiányában ezért a Ptk. 148. § (3) bekezdése alapján a perbeli ingatlan árverési értékesítését rendelte el.

Az elsőfokú bíróság az ingatlan értékét "H" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján határozta meg 16.000.000 forintban. A szakértő szakvéleményét összehasonlító ingatlanforgalmi adatokkal is alátámasztotta és indokát adta annak, hogy a rossz állapotú, felújításra alkalmatlan, bontásra szoruló felépítményre tekintettel az ingatlan csak telekként értékelhető. A telek fajlagos árának meghatározásakor a megközelítési nehézségeket és a bontási kényszert is figyelembe vette. Az ingatlan forgalmi értéke körében nem fogadta el a felperes által becsatolt "F" Kft. értékmeghatározását.

Megítélése szerint ez nem volt alkalmas arra, hogy a perbeli szakvélemény helytállóságával szemben kétségeket keltsen. Megalapozottnak ítélte a perbeli szakértő azon nyilatkozatát, hogy kisszámú kínálati árból kiindulva az ingatlan forgalmi értéke nem állapítható meg.

Az elsőfokú perköltségről az 1/2008. (V.19.) PK. vélemény VIII/g. pontja alapján döntött. A felperes az illetékre és a szakértői díjra kiterjedően részleges költségmentességben részesült, így a feljegyzett kereseti illetéket és a 174.752 Ft előlegezett szakértői díjat a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a keresetének történő helytadást és a "F" Kft. szakvéleményében megjelölt érték elfogadását.

Fellebbezésének indokolásában sérelmezte, hogy az ítélet a bizonyítékokat nem megfelelően értékelte, mivel alperesi tanúk vallomásában álláspontja szerint annyi a bizonytalanság és az ellentmondás, hogy azok bizonyító erejét laikus személy is kétségbe vonná. Ugyanakkor az ő állításait dokumentumokkal igazolta, ami megítélése szerint bizonyító erővel bír.

Hivatkozott arra, hogy a bizonyítékok között ott a bankszámlája - a "G" Bank hivatalos igazolása szerint közös rendelkezésű számlájuk volt 2002. november 19-ig, a lakás árának maradványa 2003. április 10-én került át II.r. alperes egyéni számlájára. Ennek nyoma sincs az ítéletben.

Hangsúlyozta, hogy a megállapított tényállás iratellenes. Az egész ítélet azon alapszik, hogy idézi az 1999. július 5-én kelt kivásárlási szerződésben foglaltakat. Ugyanakkor a II.r. alperes lakáseladásánál megelégszik nagyvonalúan az „1999-ben értékesítette” kitétellel. Ekörben hangsúlyozta, hogy a II.r. alperes a korábban folyamatban volt a Veszprémi Városi Bíróság P.21.892/2005/19. sorszámú jegyzőkönyvben a lakása eladását 1999. augusztusára teszi. Ekkor hogyan adhatott kölcsön júliusban.

Hivatkozott arra, hogy mérlegelni kell ekörben a szerződés 5. pontjában foglaltakat. A szerződés létrejöttének fő motívuma, az akkori törvények értelmében az építkezéssel hozzájutni a szociálpolitikai kedvezményhez.

Vitatta a bíróság által beszerzett "H"-né által készített igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltakat. Hangsúlyozta, hogy a szakértő nem tekinthető elfogulatlannak a fellebbezésben részletezett családi összefonódás következtében.

Kiemelte, most kezdték bontani az egykori nehézipari-minisztérium épületét, hogy az "I" körút levegőjét javítva szellőztető folyosót hozzanak létre. Ezt a funkciót a perbeli ingatlan esetében betölti a mögötte fekvő, ... utca, ... utca, ... út által körülzárt zöld terület, ami az itteni mikroklimát meghatározza.

Ezért fals "H"-né által tett, egyéb telkekkel történő összehasonlítás. Ha az eredetileg berajzolt utcát újra megnyitják, az említett zöld területen álló három önálló hrsz. alatti telek alkalmas lakópark kialakítására, a "I"-híd közvetlen szomszédságában. Ez megítélése szerint értéknövelő tényező, amit mérlegelni kell.

Változatlanul fenntartotta a **Település 3** és a **Település 2** adásvételi szerződések beszerzésére már az elsőfokú eljárásban megtett bizonyítás iránti indítványát.

Az ítéltábla a fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a megalapozott döntéshez szükséges eljárási adatok rendelkezésre állnak-e, avagy további bizonyítási eljárás lefolytatása szükséges.

Úgy ítélte meg, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke - az értékbeni különbség nagyságrendje miatt - kétséges. Az ítéltábla álláspontja szerint nem mellőzhető az ellentmondás feloldásának megkísérlése. Az elsőfokú bíróság a Pp.182.§./3/ bekezdése és az ennek nyomán kialakult ítélkezési gyakorlat ellenére nem rendelte el a felperes által csatolt magánszakértői vélemény és a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény „ütköztetését” csupán írásban nyilatkoztatta az igazságügyi szakértőt a magánszakértői véleményre. (BDT.2005.1092., BH.2012. 175.) Ezért elrendelte "H"-né és a "F" Kft. által készített szakvéleményt készítő értékbecslő - "J" - meghallgatását.

Az idézés kézhezvételét követően "H" - az elsőfokú bíróság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő - bejelentette, hogy a tárgyaláson sürgős műtétje miatt megjelenni nem tud és gyógyulása hosszabb időt vesz igénybe.

Az ítéltábla a Pf. 10. sorszámú jegyzőkönyvbe foglaltan meghallgatta a "F" Kft. értékbecslőjét, "J"-t.

"J" előadta, hogy a hasonló adottságú ingatlanok tekintetében realizált adatokat kívántak felhasználni az értékeléshez. Ennek érdekében lefutatták a NAV adatbázisukat és nem találtak az elmúlt két évben a perbeli ingatlanhoz hasonló beépítettségű és egyéb hasonló jellemzőkkel rendelkező ingatlanra vonatkozó realizált adatot. A "K"-domb másfél kilométeres körzetében több realizált adat fellelhető volt, de a perbeli ingatlan valós piaci értékének meghatározásakor az ingatlan speciális helyzete miatt ezeket összehasonlító adatként nem lehetett felhasználni. Ez az indoka annak, hogy nem realizált kínálati adatokkal dolgoztak.

A 165.000 m² ár (fajlagos érték) úgy jött ki, mint ahogy a táblázatból is kitűnik, hogy különböző szempontokat súlyoztak. Például elhelyezkedés, környezet, alapterület stb. és a táblázatban felsorolt körülményeket, szempontokat összevetve jött ki fajlagos értéként ez az összeg.

2013. évben az általuk adott értékelés évében még lejtőn volt az ingatlanpiac. A 2014. évi időpontban, illetve jelenlegi statisztikai adatok alapján a budai II. kerületben 7-8 %-os

emelkedés mutatható ki. A perbeli ingatlan speciális, talán inkább befektetési célokat szolgál, de valamilyen minimális értékelmelkedés ennél is fent kell, hogy álljon.

Az igazságügyi szakértői értékelés általában realizált szerződések adatain, mint összehasonlító adatokon alapul és általában a realizált adatok eltérnek a kínálati adatoktól. Előadta a perbeli ingatlanhoz hasonló ingatlanra vonatkozó realizált adatot nem találtak, de megítélésük szerint a perbeli ingatlan annyira speciális többféle szempontból, hogy **"Település"**1en ehhez hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlan tekintetében talán nincs is realizált adat.

Kiemelte, az elsőfokú eljárásban készült igazságügyi szakértői véleményt megtekintette és úgy ítéli meg, hogy a lényegi különbség a két értékelés között az, hogy ő kínálati adatokból dolgozott, a szakértő asszony realizált adatokat és kínálati adatokat is felhasználva együtt határozta meg a forgalmi értéket. Álláspontja szerint az általa megadott alacsonyabb érték nem takarja a perbeli ingatlan speciális adottságai miatt a valós, fajlagos forgalmi értéket.

A perbeli ingatlant telekingatlanként értékelte, de kitűnik a 10. oldalon található táblázati összegzésből, figyelembe vette az értékelésnél, hogy egy valóban bontásra szoruló felépítmény van rajta, mely az ingatlan értékét csökkenti.

Mivel a perbeli ingatlan értéke tekintetében a jelentős nagyságrendű értékbeli eltérés továbbra is fennmaradt, az ítéletábra a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján elrendelte más igazságügyi szakértői szakvélemény beszerzését.

Szakértő igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a Pf.18. sorszám alatt beterjesztett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményében a per tárgyát képező ... hrsz-ú ingatlan jelenlegi tehermentes forgalmi értékét 2015. évi májusi árszinten kerekítve 19.200.000 forintban határozta meg. Ez 107.263 forint m² fajlagos árat jelent. Az érték megállapítás plusz-mínusz 5 %-os hibahatár mellett érvényes.

A szakértő a szakvélemény 20. oldal 3. pontjában rögzítette, a "F" Kft. által készített értékebecslés legfőbb hiányossága, hogy csak egy módszert alkalmazott, illetve az abban foglalt összehasonlító adatok nem ellenőrizhetők. Így a szakértői vélemény alkalmatlan az utólagos szakértői értékelésre, abból véleményt alkotni nem lehet.

A magánszakvéleményben szereplő harmadik összehasonlító adat nem felel meg a vizsgált ingatlan beépítési lehetőségeinek, annál lényegesen jobb feltételekkel építhető be. Ez az összehasonlító adat a felsorolásban, míg az ... utca, amely táblázatban már a ... utca, ez így szintén értelmezhetetlen. Így álláspontja szerint a 29.600.000 forint forgalmi érték eltúlozottnak tekinthető, amely feltételezhetően a magánszakértői vélemény „szabadságából” adódhat a tényleges összehasonlító adatok ismerete nélkül. (21. oldal)

"H" bíróság által kirendelt szakértő szintén csak egy módszert alkalmazott, de összevetette a kínálati és a NAV adatok eredményét is, amely szokásos szakértői álláspont.

Kissé érthetetlen, hogy a felépítmény műszaki állapota alapján miért felépítményekkel rendelkező ingatlanokat használt fel összehasonlító adatként, illetve az olyan adatoknál, ahol bontandó felépítményi ingatlanokról beszél ott is ad a felépítménynek értéket, amelyet nem tudott értelmezni szakmai szempontból.

Szakmai álláspontja szerint a bontandó felépítményes ingatlanok esetében célszerűen az egész érték a telekérték, amelyet a bontási költség terhel, illetve a kínálati adatok esetén is más értékmódosítást alkalmazna, mint a szakértő. Az önkormányzat tájékoztatása szerint a ... utca 5. számú hasonlóan óvatosan bontandó felépítményes ingatlan 2013-ban eladásra került 39.600.000 forint vételárért, amely 105.600 forint m² tényadat.

Mindezek alapján a megállapított 16.000.000 forint forgalmi érték ugyan csak 20 %-ban tér el, így nem tekinthető eltűzöttnek a különbség, de a módszer, amellyel eljutott a szakértő az általa megállapított értékig vitatott a fentiek alapján is.

A másodfokú eljárásban az I-II.r. alperes Pf.21.sorszámú beadványában kérte a perbeli ingatlan vonatkozásában a perfeljegyzés elrendelését arra hivatkozással, hogy a felperes a perbeli ingatlan vonatkozásában az ½ tulajdoni hányadát értékesíteni kívánja. Egyben Pf.19.sorszám alatt csatolta az elővásárlási joggal kapcsolatos felperesi megkeresést, illetve a felperes, valamint "L" között 2015.június 1.napján megkötött adásvételi előszerződést.

Ezt követően az ítéltábla a Pf.V.20.140/2014/22. számú végzésével elrendelte a **"Település"1** II.kerülethrsz. alatt felvett ingatlan vonatkozásában a per indítása tényének feljegyzését. Ennek érdekében megkereste az illetékes földhivatalt is. A Győri Ítéltábla 22.sorszámú végzése 2015.július 6.napján jogerőre emelkedett. A Pf.30.sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv mellékleteként csatolt hiteles tulajdoni lap-szemle másolat szerint a **"Település"1** ...Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala a perbeli ingatlan vonatkozásában a perfeljegyzés tényét a 126320/1/2015.számú határozatával - 2015.június 23-i hatállyal - bejegyezte.

A nyilvántartásban 2015.július 28-i hatállyal széljegyként szerepel "L" tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme.

A 2015.július 2.napján megtartott tárgyaláson (Pf.23.sz.jegyzőkönyv) a személyesen megjelent II.r. alperes úgy nyilatkozott, hogy az árverési értékesítést ellenzi és a felperes ½ tulajdoni hányadát magához kívánja váltani. Előadta, hogy a Pf.18.sorszám alatti szakértői szakvéleményben meghatározott 19.200.000 forintos értéket elfogadja és ennek fele részét hajlandó megfizetni a felperes részére. Vállalta, hogy teljesítőképességét határidőn belül igazolja.

Egyben bejelentette, hogy az ingatlan tulajdoni lapjából kitűnően a helyi önkormányzat javára a felperessel közös 400.000 forintot meghaladó tartozás áll fenn, amely az ingatlanra teherként van bejegyezve. A megváltási ár meghatározásánál ezt kérte figyelembe venni és elszámolni.

Ezt követően az ítéltábla felhívta a II.r. alperest, hogy 15 napon belül teljesítőképességét megfelelően igazolja, illetve ugyanezen határidőn belül csatolja a perbeli ingatlan hiteles tulajdoni lapját.

A II.r. alperes Pf.26.sorszám alatti iratában a teljesítőképességét 9.436.138 forint vonatkozásában igazolta.

A felperes jogi képviselője az ítéltáblához 2015.szeptember 2-án érkezett Pf.29.sorszám alatti - faxos - iratában bejelentette, hogy a felperestől telefonon kapott tájékoztatás szerint a perbeli ingatlan tulajdoni hányadára vonatkozóan adásvételi szerződést kötött, melynek alapján földhivatali eljárás indult.

Az ingatlanhányad vevője jelezte, hogy a perbe be kíván lépni felperes jogutódjaként, ehhez felperes hozzá kíván járulni.

A fenti eljárási adatokkal az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását kiegészítette.

Az ítéltábla a fentiek szerint kiegészített tényállás alapján bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, és a felperes fellebbezését az alábbiak szerint kis részben alaposnak ítélte.

Az ítéltábla a felperes fellebbezésében felhozott érveire figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperes által kért további bizonyítás elrendelése a **Település 3** és **Település 2** ingatlanokkal kapcsolatos adásvételi szerződések beszerzése a megalapozott döntéshez szükséges-e. Úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy ezen iratok beszerzése a per eldöntése szempontjából nem releváns.

Az elsőfokú eljárásban a felperes által 49.sorszám alatt csatolásra került a **Település 2** és a **Település 3** ingatlan tulajdoni lapjának nem hiteles másolata. Ebből pedig tényként állapítható meg, hogy az életközösség megszakadását követően 2007. augusztus 23.napján került sor a **Település 2** ...hrsz-ú ingatlan vonatkozásában vétel jogcímén a II.r. alperes tulajdonjogának, illetve az I.r. alperes haszonélvezeti jogának a bejegyzésére. A **Település 3**hrsz-ú ingatlan vonatkozásában pedig szintén az életközösség megszakadását követően 2007.augusztus 15.napján került az új tulajdonosok "M" és "N" tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Ezért az életközösség megszakadását követően végzett II.r. alperesi cselekmények a per eldöntése szempontjából nem lényegesek.

Ezt követően az ítéltábla a perben 2010.február 10.napján kelt adásvételi szerződés semmisségével, illetve színleltségével kapcsolatos felperesi fellebbezést bírálta el.

Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság e vonatkozásban megalapozott tényállás állapított meg, az ebből levont jogi következtetése is megalapozott és helytálló. Az ítéltábla mindenben osztotta az elsőfokú bíróság helyes jogi álláspontját és az ítélet indokolásában foglaltakat. A felperes fellebbezésében felhozott érveire figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Az elsőfokú bíróság által is meghivatkozott régi Ptk.207.§./6/ bekezdése úgy rendelkezik, hogy a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A régi Ptk.205.§./1/ bekezdése szerint a jogügylet létrejöttéhez a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezése szükséges.

A törvény idézett rendelkezése által meghatározott színleltség lényege abban jelölhető meg, hogy a felek valódi ügyleti akarata nem áll összhangban az általuk ténylegesen és

jogilag releváns formában kifejezésre juttatott szerződési nyilatkozatokkal (BDT.2011. 2510.).

A felhívott jogszabályi rendelkezések szerint a Ptk.207.§./6/ bekezdése értelmében olyan szerződés semmis, amelyből megállapítható, hogy mindkét szerződő fél tudatosan külső harmadik személyek irányában azt a látszatot kívánja kelteni, hogy közöttük jognyilatkozataik alapján meghatározott tartalommal szerződés jött létre, jóllehet ilyen szerződés közöttük nincsen, illetve kölcsönösen azt palástolják, hogy a megkötött szerződés helyett más tartalmat és más joghatást kiváltó szerződést kötöttek (BDT.2005. 1123.).

Helyesen állapította meg a rendelkezésre álló eljárási adatok alapján az elsőfokú bíróság, hogy a felperes és a II.r. alperes között 2000.február 10.napján kelt adásvételi szerződés színleltége nem állapítható meg, és a bizonyítási eljárás adatai azt sem igazolták, hogy közöttük nem adásvételi, hanem ténylegesen ajándékozási szerződés megkötésére került volna sor.

A Pp.164.§./1/ bekezdése értelmében az elsőfokú eljárásban a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a Pp.196.§./1/ bekezdés e/pontjában foglaltak szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződéssel szemben közöttük ajándékozási szerződés jött létre.

Ezen előadását azonban az ítéltábla megítélése szerint a peres eljárásban hitelt érdemlően bizonyítani nem tudta.

Az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg, hogy a felperes személyes nyilatkozatai ellentmondásosak voltak. Tett a szerződésben foglaltakkal egyező nyilatkozatot, amelyben elismerte, hogy tartozott a II.r. alperesnek 3.000.000 forinttal. Ugyanakkor tett olyan nyilatkozatot is, hogy a teljes megváltási árat közösen keresték meg gépkönyvek fordításával.

Állította a felperes, hogy a ... utcai lakás értékesítéséből befolyt összeget nem használták fel, azt a II.r. alperes a barátainak kölcsönadta, akik a pénzt nem adták vissza. Előadta azt is, hogy 2003.április 22.napján saját számlájáról a II.r. alperesnek átutalta.

A felperes ellentmondásos nyilatkozataival szemben ugyanakkor a II.r. alperes a peres eljárásban végig következetesen a 2000.február 10.napján kelt adásvételi szerződésben foglaltak szerint nyilatkozott, tehát hogy 1999.júniusában értékesítette a kizárólagos tulajdonát képező ... utcai ingatlant és ezen összegből adott 3.000.000 forint kölcsönt a felperesnek annak érdekében, hogy a házastársa részére fizetendő megváltási árat ki tudja fizetni.

Ezt a 3.000.000 forintot azonban a felperes a későbbiek során nem tudta visszaadni, ennek érdekében született meg a perbeli adásvételi szerződés.

A felperes fenti következetes előadását igazolta "A", "B", "C" tanúk vallomása, valamint "D"-né és "O" tanúk vallomása is. "D" és "D"-né tanúk vallomása alapján bizonyított, hogy az általuk a II.r. alperestől kölcsönkért összeget rövid időn belül teljes egészében

visszafizették, így alaptalan a felperes azon hivatkozása, hogy ez a pénzösszeg nem állt a II.r. alperes rendelkezésére.

Az ítélet tábla a 3.000.000 forint körében nem osztotta a felperes azon fellebbezési érvelését, hogy az általa csatolt banki igazolások alátámasztják azon előadását, mely szerint ez a pénzösszeg a perbeli lakás vételénél nem került felhasználásra, azt 2003.április 10.napján átutalta a II.r. alperes számlájára.

Az alapeljárásban a 13.sorszámú felperesi irathoz F/1-F/4-ig fénymásolatban csatolt banki bizonylatok alapján csupán az állapítható meg, hogy 2002.november 19.napján 4.000.000 forint betét került felbontásra, míg ugyanezen a napon 3.700.000 forint került lekötésre. 2003.április 22.napján a felperes a II.r. alperes részére 3.400.000 forintot utalt. A számla amelyre a pénz átutalásra került azonban a felperes nevében volt, amelyet a felperes is elismert azzal, hogy a II.r. alperesnek volt rendelkezési joga a számla felett (17.sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal utolsó két bekezdés).

Az ítélet tábla álláspontja szerint a 2003.áprilisában történő pénzátutalás nem igazolja azt a felperesi előadást, hogy a II.r. alperes által a perbeli lakás megvásárlásához részére 1999-ben folyósított 3.000.000 forint nem került kifizetésre. A lekötött pénzből nem állapítható meg, hogy azt mikor helyezték el a felperes bankszámláján és nem nyert igazolást azon felperesi előadás sem, hogy a II.r. alperes által 1999.évben értékesített ... utcai ingatlan vételára került volna ezen bankszámlán 3 évvel később elhelyezésre.

Így az ítélet tábla a perbeli adásvételi szerződés színleltségét, illetve érvénytelenségét a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján megállapítani nem tudta.

Helyesen jutott arra az álláspontra az elsőfokú bíróság, hogy az élettársi kapcsolat kezdő időpontjának, illetve a szerzéshez való hozzájárulás arányának a perbeli ingatlan vonatkozásában nem volt jelentősége, mivel a keresettel támadott szerződésben kikötött vételárat a II.r. alperes a különvagyonát képező ... utcai ingatlan eladásából teljesítette, ezért a szerződésben meghatározott $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad a kizárólagos tulajdonába került és ez nem minősül az élettársak közös szerzeményének.

Ezt követően az ítélet tábla a felperesnek a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó fellebbezését bírálta el, amelyben a perbeli ingatlan árverési értékének 29.600.000 forintra történő felemelését kérte, mely vételárat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől eltérően 80 % - 20 %-os arányban kért felosztani.

Szakértő igazságügyi szakértő egyik peres fél által sem vitatottan az ingatlan forgalmi értékét 19.200.000 forintban határozta meg, szemben a "H" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményében foglalt 16.000.000 forint forgalmi értékkel, illetve a felperes által beterjesztett "F" Kft. által adott értékebecsléssel szemben, mely a perbeli ingatlan értékét 29.600.000 forintra tette.

A kereseti kérelemhez kötöttség az ilyen tárgyú perekben nem érvényesül, és nem ütközik a másodfokú eljárásban a keresetváltoztatás tilalmába (Pp.247.§.), ha a fél a fellebbezési szakban kér olyan megszüntetési módot, amelyre az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott.

Az elsőfokú eljárásban ugyan a II.r. alperes kérte a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetését, de teljesítőképességét az elsőfokú bíróság felhívása ellenére sem

igazolta, ezért az elsőfokú bíróság a régi Ptk.148.§./3/ bekezdése alapján a perbeli ingatlan árverési értékesítését rendelte el.

A másodfokú eljárásban azonban a II.r. alperes Pf.26.sorszám alatt teljesítőképességét 9.436.138 forint vonatkozásában hitelt érdemlően igazolta.

A közös tulajdon megszüntetésére a régi Ptk.148.§./1/-/3/ bekezdésének rendelkezései értelmében természetbeni megosztással, magához váltással és a közös tulajdon tárgyának értékesítésével kerülhet sor. A törvényi szóhasználatból is kitűnően a megosztás módjainak törvényi rangsora van. A sorrendiség szem előtt tartásával azonban a bíróságnak szabad mérlegelési jogköre van abban, hogy az adott esetben a legmegfelelőbb módot alkalmazza. A mérlegelési és a döntési jogkör annyiban korlátozott, hogy a bíróság azt a módot nem választhatja, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik (Ptk.148.§./4/ bekezdés).

A Ptk.148.§./2/ bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait, vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményére tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges.

Az ítélet tábla a per tárgyát képező perbeli ingatlan összforgalmi értékét a jelen másodfokú eljárásban beszerzett szakértő igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján 19.200.000 forintban határozta meg. Ennek indoka az, hogy az ítélet tábla álláspontja szerint szakértő Pf.18.sorszám alatti szakértői szakvéleménye megalapozott és ellentmondásokról mentes. A szakértő által meghatározott érték csupán 20 %-a tér el "H" nak az alapügyben beszerzett igazságügyi szakértői szakvéleményében foglalt értéktől, ami eltúlzottnak nem minősül. Ezen túlmenően a szakértő szakvéleményében figyelemmel volt a NAV-tól beszerzett realizált ingatlanforgalmi adatokra is.

Az ítélet tábla megítélése szerint a fentebb meghivatkozott adatok - perfeljegyzés elrendelése, annak az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzési időpontja, az adásvételi szerződés szerint tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem széljegyként való feltüntetésének időpontja, a Pf.29.sorszám alatti „jövőbeni” perbeli jogutódlás kilátásba helyezése - mellett nem volt sem perjogi, sem egyéb akadálya az érdemi döntés meghozatalának.

A döntés alapjaként elfogadott szakvélemény alapján az ítélet tábla a felperes 1/2 tulajdoni hányadának az értékét 9.600.000 forintban állapította meg és ezen összeg 15 napon belül történő megfizetésére kötelezte a II.r. alperest.

A II.r. alperes a másodfokú eljárásban az őt terhelő megváltási árba kérte beszámítani a **"Település"1** ...Kerületi Polgármesteri Hivatal javára jelzálogjog jogcímén bejegyzett 490.818 forintot és járulékait. E körben arra hivatkozott, hogy ez a felperessel közös tartozásuk (Pf.23. sorszámú jegyzőkönyv 2.oldal).

Az eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalakor a felperes által hivatkozott jelzálogjog nem szerepelt a perbeli ingatlan tulajdoni lapján. A másodfokú eljárás tartama alatt - 2014. szeptember 2-án - a **"Település"1**kerület Polgármesteri Hivatal javára 490.818 forint és járulékai erejéig jelzálogjog került bejegyzésre.

Az ítéltábla a Pp.235.§./1/ bekezdése értelmében a II.r. alperes beszámítási kifogását érdemben bírálta el és azt az alábbiak szerint alaptalannak ítélte.

A másodfokú eljárásban a jogi képviselővel eljáró II.r. alperes nem tett konkrét tényelőadást arra - és nem is igazolta -, hogy a bejegyzett jelzálogjog alapját képező 490.818 forint összegű tartozás milyen jogcímen keletkezett, az mindkettőjüket terheli-e, és azt sem, hogy ezt az összeget teljes egészében, illetve részben kifizette-e.

Így a beszámításnak a Ptk.296.§-ában meghatározott törvényi feltételei nem állnak fenn. A felperes az ezzel kapcsolatos esetleges igényét külön perben érvényesítheti.

Az ítéltábla szerint a jelzálogjog jogosultjának a perben állására az 1/2008/V.19./PK.vélemény VIII/C.pontja értelmében nincs szükség, mivel a jelzálogjog az egész ingatlant terheli.

Az ítéltábla a már hivatkozott PK.vélemény III.pontja értelmében azzal kereste meg az ingatlanügyi hatóságot, hogy a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára a II.r. alperes tulajdonjogát csak akkor jegyezze be, ha a II.r. alperes csatolja a felperesnek a bejegyzésre vonatkozó engedélyét.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján a megfellebbezett részében megváltoztatta.

Az ítéltábla a felülvizsgálat során észlelte, hogy a felperes a peres eljárásban illetékfeljegyzési jogban részesült, illetve részleges költségmentességet kapott az illetékre, valamint a szakértői díj 50 %-ára vonatkozóan. Az alperesek költségkedvezményben nem részesültek.

A Pp.253.§./3/ bekezdése azonban kimondja, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül határoz a le nem rótt illeték, valamint az állam által előlegezett és meg nem térült költség megfizetéséről. E vonatkozásban a már hivatkozott 1/2008./V.19./PK.vélemény VIII/G.pontja pedig rögzíti, hogy a perköltség viselésnek általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját felmerült költségét.

Az elsőfokú bíróság ítéletében azt helyesen állapította meg, hogy a feljegyzett illeték 900.000 forint, a költség 174.252 forint. Ennek viselését azonban az ítéltábla álláspontja szerint a felperes, valamint a II.r. alperes között a PK.vélemény értelmében meg kellett volna osztania.

Ezért az ítéltábla ezen elsőfokú rendelkezést részben megváltoztatta és a feljegyzett illeték, valamint a feljegyzett szakértői költség $\frac{1}{2}$ részének a megfizetésére a már hivatkozott PK.vélemény VIII/G.pontja értelmében a II.r. alperest kötelezte.

A másodfokú eljárásban a felperes túlnyomórészt pervesztes lett - 90 %-ban - ezért az ítéltábla a pervesztesség és pernyertesség arányának megfelelően a Pp.81.§./1/ bekezdése alapján őt kötelezte az alperesek felmerült másodfokú perköltségének megfizetésére.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket - a 10 %-os mértékű pervesztességi arányának megfelelően - a már hivatkozott Pp.81.§./1/ bekezdése és a 6/1986/Vl.26./IM. rendelet 13.§./2/ bekezdése értelmében a II.r. alperes köteles megfizetni, míg a fennmaradó fellebbezési eljárási illetéket és az előlegezett költséget a már hivatkozott IM rendelet 13.§./1/ bekezdése és 14.§-a értelmében az állam viseli.

Győr, 2015.évi szeptember hó 3.napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Mészáros Zsolt sk.
bíró