

A Fővárosi Ítéltábla a Jávör és Társa Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Jávör Béla ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Magyar György és Társai Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Magyar György ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Nyári és Korsós Ügyvédi Iroda (fél címe., ügyintéző: dr. Nyári Béla ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a Magyar György és Társai Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Magyar György ügyvéd) által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. február 23. napján meghozott 53.J/P.23.214/2008/113. számú ítélete ellen a felperes részéről 116. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és a felperes által megszerzett tulajdoni illetőség mértékét 6/100-ra felemeli.

A földhivatali megkeresést akként változtatja meg, hogy a felperes tulajdonjogát 6/100-ra kell bejegyezni, az I. rendű alperes tulajdonjoga ezzel egyidejűleg 94/100-ra csökken, és a II. és III. rendű alperesek haszonélvezeti joga is csak ezt a 94/100-ot terheli.

A felperes által az I. rendű alperes részére fizetendő elsőfokú perköltség összegét 482.958 (Négyszáznyolcvankétezer-kilencszázötvennyolc) forintba leszállítja, a II. és III. rendű alperesek részére fizetendő elsőfokú perköltség összegét személyenként 160.986 (Százhatvanezer-kilencszáznyolcvanhat) forintba felemeli.

Az állam által viselt állam által előlegezett költség összegét 977.595 (Kilencszázhetvenhétezer-ötszázkilencvenöt) forintba leszállítja, az alperesek által fizetendő összeget pedig az I. rendű alperes esetében 111.724 (Száztizenegezezer-hétszázhuszonnégy) forintba, a II. és III. rendű alperesek esetében személyenként 37.242-37.242 (Harminchétezer-kétszáznegyvenkettő-harminchétezer-kétszáznegyvenkettő) forintba felemeli.

Az állam által viselt le nem rótt kereseti illeték összegét 604.800 (Hatszáznégezezer-nyolcszáz) forintba leszállítja, az alperesek által fizetendő összeget pedig az I. rendű alperes esetében 69.120 (Hatvankilencezezer-százhusz) forintba, a II. és III. rendű alperesek esetében személyenként 23.040-23.040 (Huszonháromezer-negyven-huszonháromezer-negyven) forintba felemeli.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és III. rendű alpereseknek 271.653 (Kétszázhetvenegyezer-hatszázötvenhárom) forint, a II. és III. rendű alperesnek személyenként 90.551-90.551 (Kilencvenezer-ötszázötvenegy-kilencvenezer-ötszázötvenegy) forint másodfokú perköltséget.

A felperes fellebbezésén le nem rótt fellebbezési illetékből az I. rendű alperes 86.400 (Nyolcvanhatezer-négyszáz) forintot, a II. és III. rendű alperesek személyenként 28.800-28.800 (Huszonnyolcezer-nyolcszáz-huszonnyolcezer-nyolcszáz) forintot kötelesek külön felhívásra megfizetni az államnak.

Az ezt meghaladóan le nem rótt 1.512.000 (Egymillió-ötszázötvenkétezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes a ..., belterület ... hrsz. alatti ingatlannak 3/100 tulajdoni illetőségét házassági vagyontársaság címén a II. és III. rendű alperes használati jogától mentesen megszerezte, ezzel az I. rendű alperes tulajdoni illetősége 97/100-ra módosult. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a ... Földhivatalt, hogy a ..., belterület ... hrsz.-ú ingatlannak I.rendű alperes neve (...: alperes leánykori neve, I.rendű alperes címe) I. rendű alperes nevén álló tulajdoni illetőségből 3/100 tulajdoni hányadra jegyezze be felperes neve (... , felperes címe, szem.szám: ...) felperes javára a tulajdonjogot házassági vagyontársaság címén, a I.rendű alperes neve I. rendű alperes nevén álló tulajdoni illetőséget 97/100-ra jegyezze át és ... (...) II. rendű alperes és III.rendű alperes neve alperes leánykori neve (...) III. rendű alperes nevére bejegyzett holtig tartó használati jogot az I. rendű alperes nevén álló 97/100 tulajdoni hányadra jegyezze át, valamint a 20.P.23.214/2008/1-II. számú végzéssel elrendelt perfeljegyzést törölje. Az alpereseket a fentiek türéseire kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó kereseti kérelem tekintetében pedig a pert megszüntette. Kötelezte a felperest arra, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 780.000, míg a II. és III. rendű alpereseknek személyenként 132.000-132.000 forint perköltséget. Kötelezte az I. rendű alperest arra, hogy fizessen meg az államnak a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalának felhívására 25.000 forint állam által előlegezett költséget. Ugyanilyen módon a II. és III. rendű alperes személyenként 4.000 forint megfizetésére köteles. A fennmaradó 1.096.376 forint állam által előlegezett költséget az állam viseli. Kötelezte az alpereseket arra, hogy fizessenek meg az államnak az adóhatóság felhívására személyenként 9.000 forint le nem rótt kereseti illetéket, míg a fennmaradó 873.000 forint le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes 1983. augusztus 27. napján kötöttek házasságot. Házassági életközösségük 2003 júniusában szakadt meg. Házasságukat a Budai Központi Kerületi Bíróság a 2004. október 27. napján jogerőre emelkedett 9.P.XI.31.463/2006. számú ítéletével felbontotta. A II. és III. rendű alperesek az I. rendű alperes szülei. A házasságkötéskor az I. rendű alperes különvagyont képezte a ..., belterület ... hrsz. alatt

felvett, természetben a ... szám alatti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan), melyet a II. és III. rendű alperes javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terhelt. A perbeli ingatlan két műszakilag elkülönült lakás volt. Az egyik lakásban az I. rendű alperes nagyapja lakott, míg a másik lakásba költözött be a házasságkötés után a felperes és az I. rendű alperes. Az ingatlanon található melléképület a II. rendű alperes műhelye volt.

Az I. rendű alperes nagyapjának halálát követően, 1988-ban a perbeli ingatlanban található két lakást összenyitották a házaspár. Az építkezés költségeit a II. rendű alperes viselte, az elvégzett belső munkálatok ugyan forgalmi érték növelő hatásúak voltak, de a meglévő két kisebb lakásból egy nagyobb lakás kialakítása viszont értékcsökkentő hatású volt, a két hatás pedig gyakorlatilag egymást kiegyenlítette. Az építkezés második ütemét megelőzően a telek forgalmi értéke 659.505 forint, a felépítmény forgalmi értéke 3.121.710 forint, összesen 3.781.215 forint volt. Az építkezés során a perbeli ingatlanon található melléképületet bővítették, azon nyílászárót cseréltek, WC-t létesítettek és garázssá alakították. A munkálatok költségét a felperes és az I. rendű alperes viselte. Az építkezés hatására a felépítmény forgalmi értéke 252.395 forinttal nőtt, ezáltal a teljes ingatlan forgalmi értéke 4.033.610 forintra emelkedett. Az értéknövekedés az ingatlan teljes forgalmi értéken belül 6%-ot képviselt.

A felperes 1998-ban vásárolta meg a utca 3. szám alatti ingatlant (a továbbiakban ... utcai ingatlan), mely a perbeli ingatlan másik ikerfele. A peres felek elhatározták, hogy a perbeli és a ... utcai ingatlant összenyitják. Ennek érdekében a 2000. október 18. napján kötött megállapodás szerint a II. és III. rendű alperesek 12.000.000 forintot bocsájtottak az I. rendű alperes rendelkezésére annak érdekében, hogy az I. rendű alperes tulajdonjoga, illetőleg a saját maguk javára a haszonélvezeti jog változatlanul fennmaradjon. A perbeli ingatlanra a II. és III. rendű alperesek, a ... utcai ingatlanra a felperes kapott építési engedélyt. Az építkezés során a perbeli ingatlan és a ... utcai ingatlan szerkezetileg és homlokzatilag is egyesítve összeépült. A perbeli ingatlan meglévő tetőtéri helyiségét bővítették és hasonló módon épület be a ... utcai ingatlan tetőtere is. A perbeli ingatlan vonatkozásában a kivitelezési költség 14.600.000 forint volt, amelyből 12.000.000 forint a II. és III. rendű alperesek anyagi hozzájárulása volt, a felperes és az I. rendű alperes 2.600.000 forinttal járultak hozzá közös ráfordításként az építkezéshez, ami a teljes költség 18%-a. Az építkezés megkezdését megelőzően a telekingatlan forgalmi értéke 2.423.575 forint, a felépítmény forgalmi értéke 18.083.918 forint, összesen 20.507.493 forint volt. 2003-ra a telek forgalmi értéke 7.790.090 forintra, a felépítmény forgalmi értéke 31.247.573 forintra, a teljes ingatlan forgalmi értéke 39.037.663 forintra emelkedett. A ráépítés a felépítmény forgalmi értékének változását okozta, amely 13.163.655 forint. A forgalmi értéknövekedés 18%-a 2.369.457 forint, amely a teljes 39.037.663 forintos forgalmi érték 6%-a.

Az életközösség megszakadását követően a felperes és az I. rendű alperes között 2014. július 13-án megállapodás jött létre a házastársi közös vagyon megosztására vonatkozóan. A megállapodásban foglaltak szerint a felperes a perbeli és a ... utcai ingatlant leválasztotta és a perbeli ingatlan tetőterének megközelítése végett lépcsőfeljárót készített. A munkálatok költségeit a felperes viselte. E munkálatok nem gyakoroltak a perbeli ingatlan forgalmi értékére hatást.

A felek között a házastársi vagyonközösség megosztása iránt a Fővárosi Törvényszék előtt 17.P.27.529/2004. számon indult pert a bíróság a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A felperes módosított kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlannak 375/1000 tulajdoni illetőségét ráépítés címén megszerezte, a II. és III. rendű alperesek haszonélvezeti jogától mentesen. Kérte a közös tulajdon megszüntetését is. Eredeti keresetében

tulajdoni igényt érvényesített az I. rendű alperes különvagyonát képező ... szám alatti ingatlan vonatkozásában is. Elismerte, hogy az I. rendű alperes különvagyonát képezte a perbeli ingatlan, de arra hivatkozott, hogy azon 1988. és 2003. között jelentős értéknövelő beruházás került elvégzésre, melynek túlnyomó költségét ő finanszírozta. Az első ütem vonatkozásában elismerte, hogy a II. rendű alperes 400.000 forinttal hozzájárult az építkezéshez. A második ütem vonatkozásában előadta, hogy annak költségeit az I. rendű alperessel közösen viselték. A harmadik ütem vonatkozásában kifejtette, hogy a perbeli ingatlanra az építési engedély azért került a II. és III. rendű alperes nevére, hogy az I. rendű alperessel az ... Banktól hitelt tudjanak felvenni. A munkálatok költségét 35.000.000 forintban határozta meg, melyből 9.800.000 forint banki kölcsön, 1.000.000 forint szociálpolitikai támogatás volt, édesapja 6.000.000 forintot, míg a II. rendű alperes 1.500.000 forintot adott kölcsön. Ezen túl baráti kölcsönöket vett fel ... tól és ...tól. A költségek többi része az I. rendű alperessel közös pénzből került finanszírozásra. Vitatta, hogy a harmadik ütemhez a II. és III. rendű alperes 12.000.000 forinttal járult volna hozzá. A negyedik ütem vonatkozásában előadta, hogy a perbeli ingatlan tetőtérre vezető lépcsőt ő építette annak érdekében, hogy az megközelíthető legyen. Vitatta a beszerzett igazságügyi szakvélemény azon megállapítását, hogy az életközösség megszakadását követően a perbeli ingatlanban nem következett be forgalmi értéknövekedés, hiszen a beruházás nélkül az emeleti lakrész nem lenne megközelíthető.

Az I. és III. rendű alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérték. Az építési munkák elvégzését nem vitatták, előadták azonban, hogy azt kizárólag a II. és III. rendű alperes finanszírozta, mivel az volt a céljuk, hogy az I. rendű alperes javára a tulajdonjog, illetve a javukra a haszonélvezeti jog fennmaradjon. Hivatkoztak a 2000. október 18-i megállapodásra, mely szerint 12.000.000 forintot bocsájtottak az I. rendű alperes rendelkezésre. Előadták, hogy a felperes nem rendelkezett olyan jövedelemmel, amelyből a beruházást finanszírozni tudta volna. A magánkölcsönöket is vitatták azzal, hogy arról az I. rendű alperes nem tudott. Előadták, hogy az első ütem költségeit a II. rendű alperes fizette, a második ütem költségét pedig a III. rendű alperes. A II. rendű alperes az I. és III. rendű alperes védekezéséhez csatlakozva a kereset elutasítását kérte.

A bíróság 21. számú részítéletével a felperes zánkai ingatlan tekintetében előterjesztett keresetét jogerősen elutasította.

Ítéletének indokolásában az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése értelmében a felperesnek kellett bizonyítania, hogy a régi Ptk. 137. §-ának (3) bekezdése szerinti ráépítés folytán - melynek költségeit ő és az I. rendű alperes közösen viselték - a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdésére is figyelemmel, tulajdonjogot szerzett. A bíróság ítéletét a perben kirendelt ... Iroda véleményére alapította. A beruházás első üteme vonatkozásában kifejtette, hogy a felperes nem tudta bizonyítani, hogy a munkák költségét ő állta, ezért azt fogadta el a bíróság, hogy a 400.000 forint költséget a II. rendű alperes fedezte. A szakvélemény alapján azonban megállapította, hogy az értéknövelő és értékcsökkentő hatások kiegyenlítették egymást.

A második ütem vonatkozásában megállapította, hogy a költségeket a felperes és az I. rendű alperes közösen viselte, mert a III. rendű alperes azon előadását, hogy különvagyonából fizette ezt, az alperesek személyes előadásán túl semmi más nem támasztotta alá. A szakvélemény kimutatta a beruházás forgalmi értékre gyakorolt emelő hatását, azonban a bíróság megállapította, hogy e beruházás vonatkozásában a felperes nem jelölte meg, hogy pontosan milyen mértékű tulajdoni hányada keletkezett, ezért e munkák hatását a törvényszék a harmadik ütem körében értékelte. A 2000. október 18-i megállapodás tartalma, az okirati tanúk, ... és ... tanúk vallomása alapján megállapította, hogy a harmadik ütem költségeihez a II. és III. rendű alperesek 12.000.000 forintot biztosítottak. Kifejtette, hogy a ... utcai ingatlannal kapcsolatos igényeket a felek közötti házastársi

közös vagyon megosztása iránti perben kell elbírálni. A beruházás költségeinek a 12.000.000 forinton felüli részét, azaz további 2.600.000 forintot a felperes és az I. rendű alperes közös hozzájárulásának tekintette. Ebből kiszámolta a közreműködés arányát és a létrejött felépítményben kimutatható 13.163.655 forint értéknövekményt ilyen arányban megosztva határozta meg, hogy a 2.369.457 forint értéknövekedés az egész ingatlan 6/100-át teszi ki, melynek felére, azaz 3/100 tulajdoni illetőségre tarthat igényt a felperes. Mivel házassági életközösség fennállása alatt történt a jogszerzés, ezért tévesen jelölte meg a felperes a ráépítést jogcímként, a helyes jogcím házassági vagyontársaság. A negyedik ütemben a felperes által megvalósított beruházásokat a szakvélemény alapján nem tekintette értéknövelő beruházásoknak. Mivel a II. és III. rendű alperesek hasznélvezeti joga nem terjed ki arra a tulajdonra, amely a hasznélvezeti jog alapítását követően keletkezett, ezért a felperes 3/100 tulajdoni hányadot hasznélvezeti jogtól mentesen szerzte meg. A közös tulajdon megszüntetése iránti kérelem vonatkozásában a bíróság a pert megszüntette, mivel az a házastársi vagyontársaság megosztása iránti per tárgyát képezi, mivel ott a viszontkereset már előterjesztésre került.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és az alperesek módosított keresete szerinti, valamint első és másodfokú perköltségben való marasztalását kérte. Előadta, hogy az ítélet saját logikáját követve, 2 x 3/100-nyi tulajdonrész kellett volna megszereznie, egyrészt a 89-es garázs építésre, másrészt pedig a 2001-2003.-as átépítésre tekintettel. Sérelmezte, hogy amennyiben a II. és III. rendű alperes valóban adott volna 12.000.000 forintot a harmadik ütemhez, akkor sem lett volna megállapítható, hogy ez a 12.000.000 forint kizárólag a perbeli ingatlanon került felhasználásra. Célszerű lenne a két ingatlan beruházási költségeit együttesen számolni, megállapítani abból, mennyi esik az alperesi tulajdonra és valamennyi forrást ennek arányában elosztani. A 12.000.000 forintos adomány vonatkozásában kifejtette, hogy az alperesek többféle előadást tettek ebben a tekintetben. Az okirat eredetiségét kétségbe vonja az, hogy 2000 októberében még meg sem kezdődött az építkezés, az okiratban pedig az szerepel, hogy a ház felújítása engedély alapján történik. Az is kérdéses, hogy miért adtak volna a szülők fél évvel korábban az építkezést megelőzően pénzt. Az is felvetődik, hogy miért tartott volna az I. rendű alperes 12.000.000 forintot otthon és nem a bankban és az alperesek miért nem írták alá a felperessel ezt a papírt, hiszen éppen azért készült az okirat, hogy őt kizárja a tulajdonszerzésből. Az sincs bizonyítva, hogy az építkezés megkezdése előtt átadott 12.000.000 forintot évekkel később valóban a beruházásra fordították-e. Ráadásul az I. rendű alperes a 15. számú jegyzőkönyvben rögzített személyes meghallgatása során 10.500.000 forintról beszél, nem 12.000.000 forintról. Az is felvetődik, hogy ha az életközösség megszakadásakor hogyan lehetett 6.000.000 forint megtakarításuk a házastársaknak, hogy ha az építkezésre is csak 2.600.000 forint saját forrással rendelkeztek. Indokolatlanul zárta ki továbbá az ítélet a felperes édesanyjának tanúvallomását arra vonatkozóan, hogy tőle és néhai édesapjától is kaptak pénzt a beruházásra. Vitatta az ítélet alapjául szolgáló szakvéleményt, hiszen az figyelmen kívül hagyta a beruházások idejéből származó dokumentumokat, számlákat, s füzetben vezetett feljegyzéseket. Az is hibás, hogy az értéknövekedést csak az ingatlan terület növekedéséhez kapcsolta és figyelmen kívül hagyta a korszerű anyagok és műszaki megoldások értéknövelő hatását. Azt sem vette számításba, hogy a két ingatlanon egyszerre végzett beruházásból a perbeli ingatlanra lényegesebb több jutott értékben és mértékben is. Tévedett a szakértő abban is, hogy az életközösség megszakadása után általa végzett beruházásoknak nem volt értéknövelő hatása. A lépcső megépítésével az I. rendű alperes 11.515.745 forinttal gazdagodott, mert - mint azt a szakértői is megállapította - e nélkül az emeleti lakást nem lehetett volna megközelíteni.

Fellebbezési ellenkérelmükben az I. és a III. rendű alperesek a felperes fellebbezésének elutasítását és a Fővárosi Törvényszék ítéletének helybenhagyását, valamint a felperes perköltségben

marasztalását kérték. Előadták, hogy a felperes alaptalanul vitatja a 12.000.000 forint hozzájárulás tényét, hiszen az azt igazoló okirat tartalmát és keletkezési idejét nem csak az alperesek vallomása, hanem a két teljes mértékben érdektelen okirati tanú is alátámasztja. Az okirat tartalma alapján megállapítható, hogy az alperesek szándéka félreérthetetlenül az volt, hogy az I. rendű alperes különvagyonát képező ingatlan tulajdonjoga az átépítést, felújítást követően is kizárólag az övé legyen. Az okirat teljes bizonyítóerejű magánokiratnak minősül a Pp. 196. §-ának (1) bekezdés b) pontja alapján, amivel szemben a felperes semmilyen ellenbizonyítást nem szolgáltatott. A beruházások költségei vonatkozásában viszont a felperes a füzetben szereplő bejegyzésekre hivatkozott, ezek bizonyítóereje azonban csak ugyanannyi, mint a felperes saját személyes előadásának, ráadásul a füzet a munkálatok összköltségét több mint 35.000.000 forintban határozta meg, amelyet a szakvélemény egyértelműen megcáfolt. A felperesnek a szükséges forrás töredéke sem állt a rendelkezésére és különvagyonát sem bizonyította megfelelően. Továbbra is vitatták, hogy a negyedik ütemben a lépcső építését a felperes finanszírozta volna, de ebből nem következik az, hogy az értéknövekedés kizárólag a felperest illetné, hiszen a perbeli ingatlan tetőtérében korábban is volt egy 25 m²-es tetőtéri rész.

A felperes fellebbezése kisebb részben megalapozott.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat helytállóan mérlegelte, a tényállást helyesen állapította meg, abból azonban - kisebb részben - téves jogi következtetést vont le az alábbiak szerint, így döntése nem teljesen megalapozott.

Megalapozottan sérelmezte a felperes fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság ugyan az ítélet tényállási részében (4. oldal első bekezdés) megállapította, hogy az építkezés második üteme következtében 6%-os értéknövekedés következett be az ingatlanban és az ítélet indokolási részében jelezte is (8. oldal második bekezdés utolsó mondat), hogy e munkák hatását a harmadik ütem körében fogja értékelni, erre azonban nem került sor. A harmadik ütem értéknövelő hatásai körében ugyanis végül kizárólag a 2001-2003 között megvalósult építési munkákat vette figyelembe az elsőfokú bíróság. Tekintettel arra, hogy a második ütem által létrehozott 6%-os értéknövekedést az elsőfokú ítélet szerint a házastársak közös vagyonukból finanszírozták, ezért ez a vagyongyarapodás is a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése szerinti egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös szerzeményüknek minősül. Vagyis a felperes 3/100 erejéig már ekkor tulajdont szerzett az ingatlanban.

A harmadik ütem vonatkozásában viszont alaptalanul vitatta a II. és III. rendű alperesek általi 12.000.000 forintos adomány tényét és annak elsőfokú bíróság általi elszámolását. Bár az adomány összecszerúsége tekintetben az alperesek valóban nem tettek teljesen konzekvens és egybehangzó nyilatkozatokat az eljárás kezdetén, végleges álláspontjukat azonban - miszerint a II. és III. rendű alperes 6.000.000-6.000.000 forintot juttatott az I. rendű alperesnek - kétséget kizáróan alátámasztotta a 2000. október 18. napján kelt okirat, illetőleg az okirati tanúk perben tett - a felperesi hivatkozással ellentétben lényegében elfogulatlannak tekinthető - tanúvallomása.

Nem voltak megalapozottak a felperesnek a 2000. október 18-i okirattal kapcsolatos aggályai sem. Az okirat az alperesek - tanúvallomásokkal megerősített - előadása alapján az okirat két példányban készült, az eredeti példányt és az indigóval készült másodpéldányt az alperesek be is csatolták a perben (26. és 35. számú tárgyalási jegyzőkönyv mellékletei). Az okirat értékelése során abból kellett kiindulni, hogy az azon szereplő aláírások valóságát a peres felek a perben nem tették vitássá, ezért a Pp. 197. §-ának (2) bekezdése értelmében az aláírásokat megelőző szöveget meg nem hamisítottak kellett tekinteni. Az okirat vonatkozásában a felperes ugyan kifejezte kétségeit, és jelezte, hogy a tanúk meghallgatását követően erre vonatkozóan esetlegesen indítványokat fog

tenni (26. számú jegyzőkönyv 14. oldal első bekezdés), az aláírások valóságával, illetőleg az okirat meghamisítottságával kapcsolatos bizonyítási indítványokat azonban végül mégsem terjesztett elő.

A másodfokú bíróság észlelte, hogy az okirat első mondata valóban kis betűvel kezdődik („pénzbeli hozzájárulás, leányunk felperes neve...”), ami a felperesi hivatkozásnak megfelelően utalhatna arra, hogy a dokumentum eredetileg több oldalas volt. Ezt azonban cáfolja ... tanú vallomása (35. számú jegyzőkönyv 6. oldal második bekezdés) és az a körülmény, hogy az okirat szövege - bár jogi szempontból kétségtelenül laikus fogalmazásnak tűnik - önmagában is koherens. Valójában tehát inkább arról lehet szó, hogy a gépirói gyakorlattal saját előadása szerint sem rendelkező III. rendű alperes tévedésből kezdte kis betűvel a mondatot.

Valóban ellentmondásos viszont az okirat abból a szempontból, hogy a III. rendű alperes előadása szerint egy A/4-es méretű lapra készült az okirat, annak jelenlegi magassága azonban 3 centiméterrel kisebb egy normál A/4-es méretű lapnál. Az élek minősége alapján megállapítható, hogy az első és az indigóval készült példány felső széléből egy 3 cm széles részt letéptek. Ebből valóban levonható lenne az a következtetés, hogy ismeretlenek az aláírást követően az okirat tartalmát - a felső rész szándékos eltávolításával - meghamisították. Ezt megerősíti az a tény, hogy az eredeti okiratokon - különösen a 28. sorszámú jegyzőkönyvhöz csatolt első példányon - a lap felső szélén látható egy gépelt szöveg betűkaraktereinek alsó része. A betűk megmaradt része alapján azonban egyértelműen megállapítható, hogy a letépett részen szereplő szöveg - vagy legalábbis annak első néhány szava - megegyezett az okirat jelenlegi első sorának kezdő szavaival, azzal az eltéréssel, hogy a letépett részen lévő szövegben a mondat még nagy „P” betűvel kezdődött. Ez a sorvonal alá lenyúló karakterek (a „hozzájárulás” szó „j” betűje és a szót követő vessző) egymástól való távolsága és a sorvonalon lévő karakterek („pénzbeli” kifejezés) megmaradt részének alakja alapján egyértelműen megállapítható. Minden valószínűség szerint tehát az történt, hogy a lap tetején megkezdett szöveg első sorának végén valamilyen gépelési hibát vétett az okiratot gépelő III. rendű alperes és ezt a hibát úgy hozta helyre, hogy kicsit lejjebb újra elkezdte a szöveg gépelését (igaz itt már újabb hibát vétve kis betűvel), majd a lap tetején lévő elrontott szöveget tartalmazó részt letépte.

Minden esetre a rendelkezésre álló adatok alapján semmiképpen nem lehetett azt a következtetést levonni, hogy a lap tetejét - az aláírások feletti szöveget meghamisítva - távolították volna el. Így az okirat, mint a Pp. 197. §-ának (2) bekezdése szerinti meg nem hamisított - a Pp. 196. §-ának (1) bekezdés b) pontja értelmében teljes bizonyító erejű - magánokirat teljes bizonyítékul szolgált arra, hogy a pénzáadás megtörtént, illetőleg, hogy annak mi volt a felek által szándékolt célja. Az elsőfokú ítélet tehát a fellebbezésben foglaltakkal ellentétben, nem fetisizálta a 2000. október 18-i okiratot, hanem azt formai jellemzői és tartalma alapján helyesen értékelte, és teljes bizonyító erejű magánokiratnak tekintette. Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy a Pp. 193. §-a értelmében e tekintetben az elsőfokú bíróság minden egyéb bizonyítást mellőzhetett is volna. Az ennek ellenére lefolytatott tanúbizonyítás ugyanakkor teljes egészében alátámasztotta az okirat tartalmát, és szintén megerősítette a pénzáadás tényét, összecszerűségét és célját.

Az okirat és a tanúvallomások alapján tehát egyértelműen bizonyítást nyert a 12.000.000 forintos összeg átadása és az is, hogy ezt az összeget a II. és III. rendű alperesek kifejezetten az I. rendű alperesnek kívánták juttatni, mégpedig abból a célból, hogy az elvégzendő építési munkálatoknak a perbeli ingatlanára jutó részét ebből fedezzék annak érdekében, hogy az ingatlan tulajdonjogi helyzetében ne következzen be változás.

Annak nem volt jelentősége, hogy az okirat szövege szerint „engedély alapján” zajlik a tetőtér bővítése és a ház felújítása, noha az okirat keltének időpontjában ilyen engedély még nem volt, hiszen az okirat szövegéből nem következik az, hogy az okirat keltének időpontjában már meg lett volna az építési engedély. A szövegezésből inkább az a következtetés vonható le, hogy a felek tudtak arról, hogy - előbb vagy utóbb - az ingatlanon építési engedély köteles munkálatokhoz fognak kezdeni, ami megfelelt a valóságnak.

Kétségtelenül különös, hogy a II. és III. rendű alperesek hosszabb idővel az építés megkezdése előtt átadták az abban az időben kifejezetten magasnak számító összeget az I. rendű alperes részére, aki azt előadása szerint otthonukban tárolta. Önmagában azonban ez a teljes bizonyítóerejű magánokirattal igazolt pénzátadás tényének cáfolatára nem volt alkalmas. Az pedig, hogy az okiratnak a felperessel való aláírása hiányában az alperesek magukat hozták nehéz (bizonyítási) helyzetbe, önmagában szintén nem bizonyítja azt, hogy a pénzátadásra ne került volna sor. Az aláírás hiányát magyarázhatja a felek között meglévő feszült viszony.

Tekintettel arra, hogy a pénzmozgás készpénz mozgás formájában valósult meg, valóban nincsenek okirati bizonyítékok arra nézve, hogy a II. és III. rendű alperesek által adott összeget milyen ütemezésben és milyen munkák finanszírozására fordították a házastársak. A felperes előadása szerint azonban 35.000.000 forint volt az építési munkálatok költségigénye, a felek pedig - az ...-tól felvett hitel és szociálpolitikai támogatás formájában - összesen csak 11.000.000 forintnyi bizonyított forrással rendelkeztek. A felperes azt is maga adta elő, hogy a ... utcai ingatlan megvásárlásához is szülői segítséget kaptak, és még így is kölcsön kellett kérniük 3 millió forintot a saját forrásaikon túl. Ráadásul a felperes saját előadása szerint további magánkölcsonöket vettek igénybe (15. számú jegyzőkönyv) az építés befejezéséhez. Ezért minden valószínűség szerint néhány évvel az ingatlanvásárlás után a házastársak nem rendelkeztek az építkezéshez szükséges jelentősebb összegű készpénzzel, így nem lenne életszerű, hogy a készpénzben rendelkezésre álló 12.000.000 forintot a házastársak ne használták volna fel az építkezés során, hanem inkább kölcsön kérnek.

Bár a felperes hivatkozott az I. rendű alperes által a másik perben előterjesztett keresetlevélre, de azt nem csatolta, így nincs arra bizonyíték, hogy az életközösség megszakadásakor mennyi készpénzzel rendelkeztek a házastársak.

A források felhasználását is helyesen számolta el az elsőfokú bíróság, ugyanis az összegeket az I. rendű alperes kifejezetten abból a célból kapta a II. és III. rendű alperesektől, hogy a felperes tulajdonszerzésének kizárása érdekében azokat a perbeli ingatlanon megvalósítandó építkezésre használja fel. Így tehát helyes volt az a logika, hogy az elsőfokú bíróság ezen I. rendű alperesi különvagyonnak számító összegeket a perbeli ingatlan felújítási költségeinek fedezésére számolta el.

Alapítanul sérelmezi a felperes fellebbezésében a többször kiegészített igazságügyi szakvélemény megállapításait. A másodfokú bíróság álláspontja az, hogy az elsőfokú bíróság megalapozottan fogadta el a szakvéleményt ítéletének alapjául, az abban foglalt megállapítások helytállóak, a szakvélemény ellentmondásokról mentes. Így nem megalapozott a beruházások idejéből származó számlák, füzetben vezetett feljegyzések szakértő általi mellőzését sérelmező felperesi hivatkozás, ugyanis a szakértő a 95. sorszám alatti alapszakvéleményének 5. oldalán egyértelműen kifejtette, hogy azok az utólag átvett dokumentumokkal együtt sem voltak elégségesek és alkalmasak arra, hogy a szokásos építőipari utókalkulációs metodika alapján részletes számításokat lehessen végezni. Egyébként a 97. számú jegyzőkönyvben a felperes a szakvéleményt elfogadta, kizárólag az

életközösség megszakadása után általa elvégzett munkálatok értéknövelő hatásának meghatározása érdekében kérte annak kiegészítését. Így a fellebbezésben a szakértő által az I-III. ütem vonatkozásában tett megállapításokat már nem sérelmezheti.

Alaptalanul hivatkozik a felperes arra is, hogy az életközösség megszakadását követően általa elvégzett beruházások értékemelő hatását indokolatlanul hagyta figyelmen kívül a szakértő. E körben a másodfokú bíróság elsősorban azt emeli ki, hogy azon ténynek, hogy egy ingatlan addig megközelíthetetlen része, egy lépcső megépítése következtében megközelíthetővé válik, valóban van értékemelő hatása. A perbeli esetben azonban nem szabad figyelmen kívül hagyni azt, hogy az perbeli ingatlan felső része éppen a felperes leválasztást eredményező építési tevékenysége következtében vált megközelíthetetlenné. A felperes által a negyedik ütemben elvégzett munkálatokat tehát nem lehet részekre bontani és egymástól elszigetelten vizsgálni. Abból kell kiindulni, hogy a munkák egy része értékcsökkentő hatású volt a perbeli ingatlanra nézve, tekintettel arra, hogy megközelíthetetlenné tette annak emeleti részét. Míg a munkáknak a lépcső építésben megtestesülő másik része ezt a korábban okozott értékcsökkenés csak kompenzálta, azaz a korábbi értékcsökkentő hatást semlegesítette. Összességében tehát ezért állapította meg a szakértő, hogy a munkáknak értékemelő hatása nem volt: a lépcső építés valójában egy szükségszerűen elvégzendő feladat volt a korábbi leválasztási munkák következményeinek elhárítása érdekében.

Mindebből következően az elsőfokú bíróság döntése kizárólag annyiban volt téves, hogy a második ütem tulajdon keletkeztető hatását - bár a tényállásban megállapította - a döntés meghozatalakor figyelmen kívül hagyta. A felperes tehát valójában nem 3/100-nyi, hanem $2 \times 3/100$ -nyi tulajdoni illetőséget, összesen 6/100 tulajdoni illetőséget szerzett meg. Ezért a másodfokú bíróság a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése értelmében az elsőfokú ítéletet - a földhivatali megkeresésre vonatkozó részekre is kiterjedően - megváltoztatta, egyebekben azonban az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A másodfokú bíróság döntése értelmében a felperes pernyertessége az elsőfokú ítéletben alapul vett 8% helyett 16% (a kért 375/1000 helyett a felperes 60/1000 tulajdoni illetőséget kapott, $60/375=0,16$), ezért módosítani kellett az elsőfokú perköltséggel kapcsolatos elsőfokú rendelkezéseket is. Az elvesztett és megnyert pertárgyérték rész különbözeteként a felperesnek 15,300,000 forint után kell a Pp. 78. §-ának és 81. §-ának (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) és b) pontja alapján perköltséget fizetnie, ami az alperesi képviselők nyilatkozata szerint őket terhelő ÁFA fizetési kötelezettségre tekintettel 836.930 forint lenne. Ebből le kell vonni a felperes által előlegezett 200.000 forint szakértői díj 16%-át, azaz 32.000 forintot, melyet az alperesek kötelesek a felperesnek megfizetni részleges pervesztességük folytán. A kettő egyenlege 804.930 forint felperes által fizetendő perköltség. Ez az összeg az alperesek között a Pp. 82. §-ának (2) bekezdése alapján érdekeltségük arányában oszlik meg. Figyelemmel arra, hogy a felperes tehermentes tulajdoni illetőséget kívánt megszerezni, ezért az Itv. 72. §-ának (3) bekezdés a) pontja alapján meg kellett határozni a II. és III. rendű alperest megillető holtig tartó haszonélvezeti jog ellenértékét is, amely a II. és III. rendű alperesek életkorára tekintettel, az ingatlan tehermentes forgalmi értékének $1/5 - 1/5$ részében volt megállapítható. A fizetendő perköltség tehát $1/5 - 1/5$ arányban illeti meg a II. és III. rendű alperest, és $3/5$ arányban illeti meg az I. rendű alperest. A nekik járó elsőfokú perköltség tehát 482.958, 160.986, illetve 160.986 forint. A másodfokú bíróság a fizetendő perköltség összegeit a fenti összegre leszállította, illetőleg - a II. és III. rendű alperesek esetében - felemelte.

A másodfokú bíróság a Pp. 253. §-ának (3) bekezdés utolsó mondata értelmében hivatalból módosította az elsőfokú ítéletnek az állam által előlegezett költségre és le nem rótt illetékre vonatkozó rendelkezéseit. Az állam által előlegezett szakértői díj összege ugyanis nem az elsőfokú

ítélet szerinti 1.129.376 forint, hanem 1.163.803 forint. Ebből a teljes személyes költségmentességet élvező felperes pervesztességének arányában általa viselendő 977.595 forintot viseli az állam, az alperesek pedig érdekeltségük arányában 111.724, 37.242, 37.242 forint illetéket kötelesek külön felhívásra megfizetni. A másodfokú bíróság az állam által viselt összeget a fenti összegre leszállította, illetőleg az alperesek által külön felhívásra fizetendő összegeket felemelte.

Észlelte a másodfokú bíróság továbbá, hogy a 2006.-ban indult, összesen 25.500.000 forint pertárgy értékű perben az Itv. 42. §-ának (1) bekezdés a) pontja alapján 900.000 forint volt a kereseti illeték összege, amelyből a bíróság 21. sorszámú részítélete alapján 180.000 forint megtérült. Az eljárást befejező ítéletben tehát csak a fennmaradó 720.000 forint le nem rótt illetékről kellett volna dönten. Ebből a felperes 84%-os pervesztessége folytán az állam 604.800 forintnyi illetéket visel, az alperesek pedig érdekeltségük arányában 69.120, 23.040, illetőleg 23.040 forintot kötelesek külön felhívásra megfizetni. A másodfokú bíróság az állam által viselt összeget a fenti összegre leszállította, illetőleg az alperesek által felhívásra fizetendő összegeket felemelte.

A felperes fellebbezése tehát csak kisebb részben vezetett eredményre. Az Itv. 39. §-ának (1) bekezdése szerinti fellebbezésben vitássá tett értéket a fellebbezésben megállapítani kért 375/1000 és az elsőfokú ítéletben megállapított 30/1000 tulajdonszerzés különbségeként, 345/1000 tulajdoni illetőség értékében kellett megállapítani. Ez a felperes által megjelölt 60.000.000 forintos teljes ingatlan értékből kiindulva, 20.700.000 forint. Ehhez képest a felperes csak 30/100, azaz 1.800.000 forint erejéig lett pernyertes, a többi 18.900.000 forint pertárgyérték rész vonatkozásában másodfokon pervesztésnek kell tekinteni. A két összeg különbözetekén számított pertárgyértékrész után perköltség fizetési kötelezettsége is van az alperesek felé a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) és b) pontja és (5) bekezdése alapján. Ez - az alperesi képviselők nyilatkozata szerint őket terhelő ÁFA fizetési kötelezettségre tekintettel - 452.755 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltség fizetési kötelezettséget eredményez számára.

Ez az összeg az alperesek között a Pp. 82. §-ának (2) bekezdése alapján érdekeltségük arányában oszlik meg a fentebb kifejtettek szerint. Az I. rendű alperest tehát 271.653 forint, míg a II. és III. rendű alperest személyenként 90.551 forint illeti.

Hasonló elvek alapján rendelkezett a másodfokú bíróság a felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt, összesen 1.656.000 forint fellebbezési illetékről is. A felperes által elvesztett 18.900.000 forintos pertárgyérték rész után járó 1.512.000 forint fellebbezési illetéket a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése, a költségmentességnek a bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli. A fennmaradó és az alperesek által elvesztett 1.800.000 forint után számított 144.000 forint illeték szintén 3/5 - 1/5 - 1/5 arányban oszlik meg az I., II. és III. rendű alperesek között. A 3/5-nyi rész 86.400 forint, ezt a költségmentességi rendelet 13. § (2) bekezdése és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperes, míg a további 1/5 - 1/5-nyi részt - amely 28.800-28.800 forintnak felel meg - a fenti rendelkezések alapján a II. és III. rendű alperes köteles külön felhívásra megfizetni az államnak.

Az ítélet elleni fellebbezési jog a Pp. 233/A. §-a alapján kizárt, az ítéletnek az erről való tájékoztatást tartalmazó rendelkezése a Pp. 220. §-ának (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2016. március 22.

. Lukács Zsuzsanna s.k.

a tanács elnöke

. Örkényi László s.k.
előadó bíró

Nyírőné dr. Kiss Ildikó s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:
Horváth Katalin
tisztviselő