

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Strasser Tibor ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) felperesnek, dr. Bitá Judit ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2007. augusztus 28. napján hozott 20.OP.20.406/2006/40. számú részítélete ellen a felperes részéről 41. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, annak 43. sorszámú indokolása folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részíteletét helybenhagyja.

A részítelet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felek házastársak voltak. A bérlakás bérlői az alperes szülei voltak, majd bérlőtársakká az alperes néhai édesanyja és testvére vált. Az 1992. április 22-én kötött adásvételi szerződéssel az ingatlan tulajdonjogát a volt bérlők haszonélvezeti jogával terheltén az alperes szerezte meg. A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy volt házastársa kizárólagos tulajdonként nyilvántartott ingatlan 1/2 tulajdoni illetősége házastársi vagyontársaság jogcímén megilleti. Érvei szerint a felek a 118.800,-Ft összegű ingatlan vételárát a házassági életközösség fennállása alatt házastársi közös vagyonból egyenlítették ki. A befizetést igazoló nyugtát az alperes írta alá. A felperes kérte az ekként megállapított közös tulajdon megszüntetését és a házastársi közös vagyon megosztását.

Az alperes ellenkérelmében a tulajdonjog megállapítása iránti kereset elutasítását kérte, a házastársi közös vagyon megosztását nem ellenezte. A tulajdoni igény körében arra hivatkozott, hogy a felperes tulajdonszerzése fel sem merült. A volt bérlők részére kívánták megvásárolni a bérlakást, haszonélvezeti joguk kikötésével. Ezt igazolja a vételi jogra vonatkozó és a szerződéskötés napján tett, írásbeli közös nyilatkozatuk. Az 1992. április 22-i teljesítést igazoló nyugtából kitűnően az összegű vételárát anyja egyenlítette ki az OTP-ben gyűjtött megtakarításából.

Anyja megtakarított pénzéből rendszeresen támogatásban részesítette, 1997-ben a pénzügyintézetnél kezelt betétből az alperes folyószámlájára 300.000,-Ft-t befizetett.

Az elsőfokú bíróság részítéletében a tulajdonjog megállapítása iránti keresetet elutasította.

Indokolásában utalt a Csjt. 27. § (1) bekezdésére, 28. § (1) bekezdés a-d) pontjaira, a közös vagyon törvényi vélelmével szemben az alperesre háruló bizonyítási kötelezettségre. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes az adásvételi szerződés megkötésekor tett nyilatkozattal igazolta, hogy anyja részére vásárolta meg az ingatlant. A nyilatkozat megfogalmazásából egyértelműen kitűnik, hogy az ingatlan vételárát az alperes anyja egyenlítette ki. Ezt bizonyítja a befizetést igazoló nyugta is. Értelmezhetetlen felperesi állítás, hogy a befizetést igazoló pénztárbizonylaton az alperes aláírása szerepel, mert az okiratot az összeg átvevője, azaz a pénztáros írta alá. Az alperes anyjának előadása igazolta, hogy a befizetést biztosító megtakarítással rendelkezett. Közvetve ezt igazolja a bemutatóra szóló betétkönyvből 1997-ben történt 370.000,-Ft összegű felvétel, amelyből az alperesnek 300.000,-Ft összegű támogatást nyújtott. Ezzel szemben a vétel időpontjának megfelelő, az alperes nevén álló folyószámla kivonatból kitűnően a nyitó egyenleg 48.000,-Ft, az alperes fizetése 29.371,-Ft volt, amely a rezsiköltségek kiegyenlítésére nyújtott fedezetet. A bizonyítás szempontjából súlytalan, hogy a volt házastársak otthon is tartottak készpénzt.

A részítélet ellen a felperes fellebbezett, annak megváltoztatását keresete szerint kérte. Fellebbezési érvelése szerint a közös vagyon mellett szóló törvényi vélelemmel szemben az alperes nem bizonyította az ingatlan különvagyon jellegét. A döntés iratellenes és a bizonyítékok téves mérlegelésén alapul. Az alperes nem vitatta, hogy az egyösszegű vételár befizetését igazoló nyugtát aláírta. Az elsőfokú ítélet megállapítására figyelemmel szükség szerint indítványozta szakértő kirendelését. A befizetést igazoló pénztárbizonylat kétséget kizáróan azt bizonyítja, hogy az ingatlan vételárát az életközösség fennállása alatt az alperes egyenlítette ki. A vétel érdekében a volt házastársak kezdetben közösen jártak el, ezt igazolja az Ingatlankezelő Vállalat INKÖZ Önelszámoló Egység fejlécével ellátott, kitöltött blanketta tartalma. Az alperes anyjának és testvérének nyilatkozata kizárólag azt tanúsítja, hogy a bérlők nem kívánják az ingatlant megvásárolni. Az pedig, hogy az alperes édesanyja évekkel később egy nagyobb összeget vett fel, nem bizonyítja, hogy a vételár, vagy a vételár egy része a vétel időpontjában rendelkezésére állt. A volt házastársak jövedelmi viszonyaira, a rezsiköltségre bizonyítás nem folyt. A vételkor a felperes havi 20.000,-Ft, az alperes havi 30.000,-Ft keresettel rendelkezett, a közös lakás rezsiköltsége havi 6.000,-Ft volt. A házasságuk támogatására nem szorultak, ennek igazolására folyó,- deviza és értékpapírszámla kivonatokat csatolt. Végül utalt arra, hogy a tanúk ellentmondó és zavaros nyilatkozatot tettek.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében a részítélet helybenhagyását kérte. Hivatkozása szerint anyja a lakást az alperes részére kívánta megvásárolni haszonélvezeti jogának fenntartásával. Ennek megfelelően az egyösszegű vételár

befizetője is az alperes anyja volt. A csatolt OTP számlákkal valószínűsítette, hogy anyja jelentős megtakarítással rendelkezett. K.I. és F.J. tanúvallomásából kitűnően a vételárát az alperes anyjának az OTP-ben kezelt megtakarítása fedezte. Ezzel szemben a felperes állította, hogy a vételár összegét az alperes a munkahelyéről hozta el, illetőleg havi jövedelmük, az otthon tartott és a folyószámlán kezelt készpénz a vételár kiegyenlítésére kellő fedezetet nyújtott.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok együttes, okszerű és helyes mérlegelése eredményeként jutott arra a megállapításra, hogy a közös vagyon Csjt. 27. § (1) bekezdésében szabályozott törvényi vélelmével szemben az alperes az ingatlan különvagyoni jellegét bizonyította.

Az ítélet tábla kiemeli, hogy az 1992. április 22-i nyilatkozat, a Pp. 196. § (1) bekezdés b) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozatnak minősül. A Ptk. 207. § (1) bekezdésének rendelkezéséből következően a nyilatkozat értelmezésénél a kiinduló pont a fogalmazásnak a magyar nyelvtan szabályainak megfelelő értelme, de a bíróságnak a nyilatkozó akaratának felismerése érdekében vizsgálnia kell az eset összes körülményét is. A fellebbezési érveléssel szemben a nyilatkozat tartalma - a bérlők a lakást az alperes részére kívánják megvásárolni - egyértelműen arra a szándékra utal, hogy a vételárnak a nyilatkozók részéről történő kiegyenlítésével az ingatlan kizárólagos tulajdonosa az alperes legyen. Az alperes tulajdonszerzésére irányuló szándékot igazolja anyjának a vételi jog gyakorlására vonatkozó írásbeli nyilatkozata, perbeli előadása, az alperes leánya és K.I. Kálmán István tanúvallomása is.

Az elsőfokú ítéleti megállapítástól eltérően, a perben nem volt vitás, hogy a szerződéskötés napján kiállított, a vételár teljesítését igazoló pénztárbizonylatot az „összeg átvevőjének aláírása” rovatban, de ténylegesen befizetőként az alperes írta alá. Nincs ezért szükség írásszakértői bizonyítás elrendelésére. A nyugta azt bizonyítja, hogy a perbeli ingatlan vételárának kiegyenlítése az alperes édesanyja részéről, illetőleg megbízásából történt. Ezt a megállapítást nyomatékosan erősíti a már hivatkozott tanúk vallomása, és a vételár fedezetére közvetett bizonyítékként, az alperes anyjának megtakarítását és az alperes javára szóló egyéb, jelentős összegű pénzbeli juttatást is igazoló pénzügyi kivonatok tartalma.

A fenti bizonyítékokkal szemben a felperes által hivatkozott, az Ingatlankezelő Vállalat INKÖZ Önelszámoló Egysége fejlécű, az alperes anyja által aláírt, keltezés nélküli iratból még a közös szerzés szándéka sem állapítható meg. A kitöltött blanketta kizárólag a felek személyi, kereseti-jövedelmi és a megvásárolni kívánt ingatlan adatait tartalmazza. Egyéb támogató bizonyíték hiányában a felperes állításai - az alperes a vételár összegét a cég vagyonából fedezte, illetve a vételárra a házastársak kereseti, jövedelmi viszonyai, a közös lakásban, továbbá a pénzügyi intézetben kezelt megtakarítása kellő fedezetet nyújtott - a házastársi közös szerzés vélelmét erősítő bizonyítékként nem értékelhető. Ebből következően a

jogvita elbírálása szempontjából közömbös, hogy a házastársak a vétel időpontjában milyen összeget fordítottak a rezsiköltségekre és azt pénzügyintézetnél, vagy az otthon kezelt közös vagyoni pénzeszközökből egyenlítették ki.

A Fővárosi Ítéltábla a fentiek alapján az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezési eljárásban felmerült költségek viselésére vonatkozó határozathozatalt a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 77. §-a, illetőleg a PK 154. számú állásfoglalása alapján mellőzte.

Budapest, 2008. március 18.

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

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

Dr. Mohácsy Zsuzsanna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: