

A Győri Ítéltábla Bakkné dr.Gaál Éva Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek dr.Tóth László ügyvéd által képviselt I.r., a Hetyési Ügyvédi Iroda által képviselt II.r., valamint a jogtanácsos által képviselt alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Szombathelyi Törvényszék előtt folyamatba tett perében Szombathelyen, 2016.évi június hó 29. napján 17.P.20.388/2016/6/I.szám alatt hozott ítélet ellen az I.r. alperes részéről 7.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 400.000 (négy százezer) forint elsőfokú perköltséget.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezését helyben hagyja.

Köteles az I.r. alperes 15 napon belül megfizetni a felperes részére 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a fellebbezés szempontjából releváns ítéletében a **település 1i** belterületihrsz. alatti ingatlan közös tulajdonát megszüntette akként, hogy az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 590.107 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta. Egyben kötelezte a felperest, hogy 30 napon belül a fenti összegű megváltási árat fizesse meg az I.r. alperesnek. Ennek tűrésére a II. és III.r. alpereseket kötelezte. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte az illetékes ingatlanügyi hatóságot a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt akkor, ha a felperes a teljes megváltási ár megfizetését igazolta.

Ezen túlmenően rendelkezett a felek élettársi ingó vagyonát képező ingóságok megosztásáról, az állam részére fizetendő elsőfokú illetékről, továbbá megállapította, hogy a költségeiket a felek maguk viselik.

Ítéletének a fellebbezés szempontjából releváns indokolása szerint a felperes és az I.r. alperes 2002. és 2011. augusztusa között élettársi kapcsolatban éltek. Az élettársi kapcsolat fennállása alatt a szerzéshez való hozzájárulásuk arányát 50 - 50 %-ban állapította meg.

A felperes és az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezi a **település 1i** belterületi hrsz. alatti ingatlan. Ezen ingatlan tekintetében a II.r. alperes javára 14.000.000 forint kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjog, valamint az ezt biztosító elidegenítési és terhelési

tilalom, illetve a III.r. alperes javára 900.000 forint lakásépítési kedvezmény és járulékai erejéig szintén elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.

A felperes tulajdonát képezte korábban - édesanyja haszonélvezeti jogával terhelten - a **Település1**,szám alatti lakás, amelyet 2004.májusában 7.000.000 forint vételárért értékesített.

Ezen 7.000.000 forintból, valamint az ... Banktól felvett 4.500.000 forintos hitelből vásárolták meg az élettársak a **Település1**, ...lépcsőházszám alatti ingatlant 11.500.000 forintért. A felperesnek a tulajdoni hányada 4/5, míg az alperesé 1/5 volt.

Ezen ingatlan 12.000.000 forintért értékesítésre került, de az élettársaknak a még fennálló hitel összegét is vissza kellett fizetni. Ezt követően a fennmaradó több mint 7.000.000 forintos vételár részből és a felperes édesanyja által adott pénzből, összesen 8.000.000 forint önrésszel vásárolták meg a perbeli, a ...szám alatti ingatlant 22.900.000 forint vételárért. Ezen túlmenően 14.000.000 forint kölcsönt vettek fel a II.r. alperestől, míg 900.000 forint lakásépítési kedvezményt kaptak a III.r. alperestől.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint a perbeli ingatlan 22.900.000 forint vételárából 8.000.000 forint volt a felperes kizárólagos (külön) vagyona, míg a fennmaradó 14.900.000 forint a felperest és az I.r. alperest $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban illeti meg. Így az I.r. alperes a perbeli ingatlan tekintetében 32/100 tulajdoni hányadot szerzett, a felperes tulajdoni hányada pedig 68/100.

A perbeli ingatlan forgalmi értékét az elsőfokú bíróság 24.790.000 forintban állapította meg. Ezen összegből levonásba helyezte az ingatlant terhelő hitelnek a fennálló részét ami 11.703.652 forint. Így az ingatlan jelenlegi tiszta forgalmi értéke 13.086.348 forint. Az I.r. alperes a 32/100 tulajdoni hányada alapján 4.187.631 forint megfizetésére tarthat igényt.

Az elsőfokú bíróság a felperes 8.000.000 forint összegű kizárólagos vagyoni (különvagyoni) hozzájárulását elfogadta, mivel azt az I.r. alperes is elismerte a 17.P..../2012/6.sorszámú jegyzőkönyv 8.oldalán. Ezen különvagyon meglétét az eljárás egyéb adatai is alátámasztották.

Ugyanakkor nem fogadta el az I.r. alperes azon előadását, hogy a ... szám alatti ingatlan vásárlásához 4.700.000 forint összegű különvagyonával járult hozzá. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az esetben, ha az I.r. alperes édesanyjától kapott 1.700.000 forint, illetve 3.000.000 forint a perbeli ingatlan megvételekor rendelkezésre állt volna, úgy a peres feleknek nem lett volna szüksége 14.000.000 forint kölcsön felvételére. Az I.r. alperes testvére **H.R.** tanú sem tudott arra nyilatkozni, hogy testvére a szüleitől a perbeli ingatlan megvásárlásához ajándékot kapott volna. A 2004.évben kelt adásvételi szerződések az elsőfokú bíróság megítélése szerint szintén nem igazolják az ingatlan megvásárlásához nyújtott különvagyoni hozzájárulást.

Az elsőfokú bíróság a per tárgyát képező ingatlan tekintetében a közös tulajdont a régi Ptk.148.§./2/ bekezdése alapján megszüntette akként, hogy az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta.

Ugyanakkor elszámolta a felperes, illetve az I.r. alperes által az életközösség megszűnését követően fizetett közös adósságokat (ítélet indokolás 16-17. oldal). Ezen elszámolás eredményeként a felperes 5.803.774 forint, míg az I.r. alperes 6.393.881 forint megtérítésére jogosult.

A két összeg beszámításával a felperest 590.107 forint megváltási ár megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság a felperes 12.733.188 forint ajándék megfizetésére történő kötelezés iránti keresetét megalapozatlannak ítélte, és azt elutasította.

A perköltség tekintetében megállapította, hogy a felperes pernyertességének aránya 16 %, pervesztességének aránya pedig 84 %. Ezért ilyen arányban kötelezte a felperest és az I.r. alperest az illetékfeljegyzési jog folytán felmerült elsőfokú eljárási illetékek megfizetésére. Ugyanakkor a perköltségről az 1/2008/VIII.19./Pk vélemény VIII/G.pontja alapján úgy rendelkezett, hogy mindegyik peres fél viseli a saját felmerült perköltségét.

Az elsőfokú ítélet ellen az I.r. alperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte annak megváltoztatását akként, hogy az ítélet tábla a marasztalás összegét emelje fel 2.945.650 forintra, valamint kötelezze a felperest az első- és másodfokú perköltség viselésére.

Fellebbezésének indokolásául előadta, hogy a 8.000.000 forint figyelembe nem vett és az ingatlan vásárlásánál felhasznált különvagyon elszámolására tart igényt.

Vitatta az elsőfokú ítélet azon indokolását, hogy a testvére tanúvallomását nem fogadta el, mivel nem nyilatkozott konkrétan arra, hogy a megvásárlásához kapta a pénzt. Az életszerűség és az ingatlan vásárlásának időpontja is az ő előadását igazolja.

Nem értett egyet az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása 11. oldal 3. bekezdésében foglaltakkal. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság összekeveri az ingatlanok helyzetét. A ...szám alatti ingatlanra valóban együtt fizették a felperessel a hitelt. Az elköltözésre tett nyilatkozata pedig már a per tárgyát képező ingatlanra vonatkozik. Az elsőfokú bíróság a fegyveregyenlőség elvét is megsértette.

A fentieket figyelembe véve az elszámolás akként módosul, hogy az ítélet 17. oldalán írt összeg az ingatlan tekintetében 6.543.174 forintra emelkedik. Így javára összesen 8.749.424 forint számolható el, míg a felperesnek az elsőfokú ítéletben megállapított 5.803.774 forint jár. Így a különbözethez jelentkező 2.945.600 forint megtérítésére tart igényt.

Sérlemelte az elsőfokú ítéletnek a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését is. A vagyonközösség megszűntetése tekintetében elfogadta azt, hogy mindenki viseli a saját költségét. Az ajándék visszakövetelése iránti kereset tekintetében azonban a felperes teljes egészében pervesztés lett, így e körben részére az elsőfokú bíróságnak perköltséget kellett volna megállapítania.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján.

Vitatta, hogy az I.r. alperes a fellebbezésben írt 8.000.000 forint különvagyonnal rendelkezett volna. Ilyen különvagyonra az I.r. alperesnek nem volt. Kiemelten hivatkozott arra, hogy az elsőfokú eljárásban az I.r. alperes is elismerte, hogy a perbeli ingatlan vételár előlegét a különvagyonát képező lakás 7.000.000 forint eladási árából és az édesanyja által nyújtott 1.000.000 forintból fizették ki. A vételár fennmaradó részét a 900.000 forint szocpol kedvezmény és a 14.000.000 forint hitel felvételével fizették meg.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp.256/A.§./1/ bekezdés f/pontja alapján, illetve a Pp.253.§./3/ bekezdése szerint a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta el, és azt az elsőfokú perköltség tekintetében alaposnak ítélte.

Az ítélet tábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatait a Pp.206.§-ában foglalt elveknek megfelelően értékelve megalapozott tényállást állapított meg és az ebből levont érdemi döntésével - kivéve az elsőfokú perköltség kérdését - az ítélet tábla teljes egészében egyetértett. Az I.r. alperes fellebbezésében felhozott érveire figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Kizárólagos vagyon (különvagyon) elszámolása:

A Ptk.116.§./1/ bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonosa, ha a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

Az Inyvtv.5.§./1/ bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartás - ha a jogszabály kivételt nem tesz - a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja.

A közhitelesség e törvényi vélelmével szemben ellenbizonyításnak van helye, bizonyítható, hogy az abban foglaltak a valóságnak nem felelnek meg, illetve, hogy a szerzés kizárólagos vagyoni (különvagyoni) ráfordítás folytán nem egyenlő arányú közös tulajdont keletkeztetett, ezáltal a tulajdonjog egyenlő arányú ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem helytálló. A szerzésre részben közös, részben pedig kizárólagos vagyon (különvagyon) felhasználásával került sor.

A törvényes vélelmekkel szemben a bizonyítás a Pp.3.§./3/ bekezdése és a Pp.164.§. /1/ bekezdése szerint a kizárólagos vagyont, (különvagyon) illetve a számára kedvezőbb arányú szerzés tényét állító felet terheli. A kialakult bírói gyakorlat értelmében egyértelműen, tehát kétség nélkül azt kell bizonyítania, hogy a vagyontárgy megszerzése időpontjában a különvagyonra rendelkezésre állt, és azt megtérítésre alapot adó módon ténylegesen a perbeli ingatlan megszerzésére fordította.

Az ítélet tábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy a felperes a per tárgyát képező **település 1i** hrsz. alatti ingatlan tekintetében 8.000.000 forint kizárólagos vagyonnal (különvagyonnal) rendelkezett.

Ezen megállapítást igazolja az a tény, hogy a felperes az élettársi kapcsolat ideje alatt értékesítette a kizárólagos tulajdonát képező - édesanyja haszonélvezeti jogával terhelt -

ingatlant 7.000.000 forint vételárért. Ezt követően került megvásárlásra a **Település1**,lépcsőházszám alatti lakás, 11.500.000 forint vételárért. Ezen ingatlan vételárába befolyt aszám alatti ingatlan 7.000.000 forintos vételára, és a felperes, valamint az I.r. alperes 4.500.000 forint kölcsönt vettek fel az ... Banktól.

Ezen ingatlan szintén eladásra került és ekkor vásárolták meg a peres felek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a per tárgyát képező **település 1i**hrsz. alatti ingatlant. A perbeli ingatlan 22.900.000 forintos vételáránál felhasználták az előző eladott ingatlan eladásából származó több mint 7.000.000 forint, amelyet a felperes édesanyja 8.000.000 forintra egészített ki. Ez mint önerő került befizetésre a csatolt átvételi elismervény szerint 2009.április 15.napján (17.P..../2013/22.sz.).

Ugyanakkor az I.r. alperes a 17.P..../2012/6.sorszámú jegyzőkönyv 8.oldalán a személyes meghallgatása során úgy nyilatkozott „Elismerem, hogy a ... szám alatti ingatlan vételéhez a felperes 7.000.000 forint különvagyonnal járult hozzá.”

Ezért az elsőfokú bíróság a Pp.163.§./2/ bekezdése alapján helyesen fogadta el ezt az összeget a felperes különvagyonaként, figyelemmel arra, hogy az előző ingatlan eladási árából fennmaradó összeg a felperes édesanyja által 1.000.000 forinttal kiegészítésre került.

A fentiek alapján az ítéltábla is teljes egészében bizonyítottanak ítélte a felperes ilyen mértékű különvagyonát.

Kiemeli az ítéltábla, hogy az elsőfokú eljárásban az I.r. alperes a különvagyon összecszerűsége tekintetében is ellentmondásos nyilatkozatot tett, hiszen korábban a 8.000.000 forintot közös vagyonnak tekintette, a fellebbezésében pedig különvagyonként kérte elszámolni.

Ugyanakkor az elsőfokú eljárásban ő kizárólagos vagyonaként (különvagyonként) kérte figyelembe venni az édesanyjától kapott összesen 4.700.000 forintot.

Az ítéltábla szerint ezen különvagyon elszámolását az elsőfokú bíróság az általa részletesen hivatkozott indokok alapján helyesen mellőzte, hiszen az esetben, ha a perbeli ingatlan vételénél az I.r. alperes rendelkezett volna ilyen különvagyonnal, akkor nyilvánvalóan nem lett volna szükség 14.000.000 forint kölcsön felvételére a II.r. alperestől.

A kihallgatott **H.R.** tanú sem igazolta azt a felperesi előadást, hogy az édesanyjuk által biztosított pénzösszeg a perbeli ingatlan vételénél került felhasználásra.

A fentiek alapján az ítéltábla - az elsőfokú bíróság álláspontjával egyezően - úgy ítélte meg, hogy az I.r. alperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni, és hitelt érdemlően, ítéleti bizonyossággal nem tudta igazolni, hogy az állított különvagyonra megtérítésre alapot adó módon - ingatlan vételére - került felhasználásra.

Az ítéltábla osztotta az I.r. alperesnek az elsőfokú perköltség megítélésére vonatkozó fellebbezési érvelését.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy a felperes 12.733.188 forint ajándékba adott összeg fele részének a megtérítését is kérte. Az ez irányú keresetét az elsőfokú bíróság megalapozatlannak ítélte és ezt teljes körűen elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában helyesen rögzítette, a perköltség viselésre vonatkozó 1/2008/VIII.19./Pk. vélemény VIII/G.pontjában írtakat.

Ez a szabály, azonban kizárólag a közös tulajdon, illetve az élettársi közös vagyon megosztása tekintetében alkalmazható. Az ajándék visszakövetelése iránti igényre, mint önálló keresetre nem.

Ezért az ítéltábla a felperest kötelezte a Pp.81.§./1/ bekezdése alapján az elutasított ajándék visszakövetelésére irányuló kereset perértékéhez igazodó összegű elsőfokú perköltség megfizetésére.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§./3/ bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A másodfokú eljárásban az l.r. alperes túlnyomórészt pervesztes lett, ezért az ítéltábla a már hivatkozott Pp.81.§./1/ bekezdése értelmében őt kötelezte a felperes felmerült másodfokú perköltségének megfizetésére.

Győr, 2016.évi december hó 12.napján

Dr.Havasiné dr.Orbán Mária sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Szalay Róbert sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó