

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Vas Miklós ügyvéd (2601 Vác, Pf. 9.) által képviselt név (cím) a dr. Krech Virág pártfogó ügyvéd (cím) által képviselt név (cím) I. rendű, a név (cím) II. rendű és a név (cím) III. rendű alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2008. október 18. napján hozott 13.P.22.850/2006/20. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és a felperes részéről Pf. 3. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, a felperes által megszerzett tulajdoni hányadot 33/100 részre leszállítja.

Az elsőfokú bíróság útján felhívja az illetékes földhivatali hatóságot, hogy a felperes tulajdonjogát az ingatlan 33/100 hányadára jegyezze be, ezáltal az I. rendű alperes tulajdoni hányada 67/100 részre módosul.

Az I. rendű alperes által fizetendő perköltség összegét 180.000 (Száznyolcvanezer) forintra, az állam által viselt kereseti illetéket 475.200 (Négyszázhetvenötezer-kétszáz) forintra felemeli, a felperest terhelő kereseti illetéket 244.800 (Kétszáznegyvennégyezer-nyolcszáz) forintra leszállítja.

A pártfogó ügyvéd díjának állam általi viselésére vonatkozó rendelkezést mellőzi, és a felperest kötelezi, hogy 15 napon belül fizessen meg a pártfogó ügyvédnek 96.000 (Kilencvenhatezer) forint elsőfokú pártfogó ügyvédi díjat.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 54.000 (Ötvennégyezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperest képviselő pártfogó ügyvédnek 12.000 (Tizenkétezer) forint másodfokú pártfogó ügyvédi díjat, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 43.600 (Negyvenháromezer-hatszáz) forint fellebbezési és csatlakozó fellebbezési illetéket.

A fennmaradó 265.500 (Kétszázhatvanötezer-ötszáz) forint fellebbezési és csatlakozó fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében az I. rendű alperessel 1991. évtől 2005. márciusáig fennálló élettársi kapcsolatára figyelemmel a Ptk. 587/G. § (1) bekezdése alapján annak megállapítását kérte, hogy a M. A. utca 19. szám alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott ingatlan $\frac{1}{2}$ részét élettársi közös vagyon jogcímén megszerezte. A II. és III. rendű alperesekkel, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vételi jog, illetőleg jelzálogjog jogosultakkal szemben tűrésre irányuló keresetet terjesztett elő.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A II és III. rendű alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes megszerezte az ingatlan 36/100 részének tulajdonjogát. A meghaladó keresetet elutasította. Rendelkezett a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről azzal, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányada 64/100 részre módosult. Az alpereseket a felperes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kötelezte azzal, hogy a bejegyzés a II. és III. rendű alperesek nyilvántartott jogait nem érinti. Az I. rendű alperest 36.000,-Ft perköltség megfizetésére kötelezte a felperes részére. A felperest 259.200,-Ft illeték megfizetésére kötelezte az állam javára, a további 460.800,-Ft illetéket, valamint a 14.400,-Ft állam által előlegezett pártfogó ügyvédi díjat az állam viseli.

A megállapított tényállás szerint az élettársak együttélésüket az I. rendű alperes, Sz. utca 10. szám alatti önkormányzati bérlakásában kezdték meg. A bérleti jog 1993. októberi megszüntetéséért az I. rendű alperes 600.000,-Ft juttatásban részesült. Az élettársak ezután azonos arányban megvásárolták a Z. utca 10. szám alatti ingatlant 1.750.000,-Ft vételárért. Ennek fedezete a bérlakás ellenértéke, az önkormányzat 300.000,-Ft összegű helyi támogatása és 650.000,-Ft bankkölcsön, továbbá a felperes akkori munkáltatója által nyújtott 100.000,-Ft támogatás volt. A volt élettársak 1999-ben 5.000.000,-Ft eladási áron értékesítették a Z. utcai ingatlant és 1.700.000,-Ft-ért megvásárolták a perbeli beépítetlen lakóingatlant, amelyre egy 2,5 szobás lakóingatlant építettek. Az építési költségek fedezetére felhasználták a korábban értékesített ingatlan vételárából megmaradt 3.300.000,-Ft-ot, a három közös gyermekre figyelemmel nyújtott 2.200.000,-Ft szociálpolitikai támogatást, 210.000,-Ft önkormányzati támogatást, 400.000,-Ft áfa visszatérítést és 500.000,-Ft állami kamattámogatású kölcsönt. Az I. rendű alperes a fentiek igénybevételére egyedülállóként kötött szerződést. Az élettársak a 2002. évi újabb építkezésre az F. Banktól közösen 7.600.000,-Ft hitelt vettek fel, a felperes 2005. márciusi elköltözését követően a részleteket nem teljesítették. Az I. rendű alperes 2005. szeptemberében a II. rendű alperestől felvett hitelből egyenlítette ki a 2002. évben felvett kölcsönből fennálló tartozást.

A volt élettársak a perbeli lakótelek megvásárlásához felhasználták a korábbi ingatlan eladásából befolyt vételárat. A Z. utcai ingatlan megszerzésében a felperes közreműködésének aránya a munkáltatója által részére biztosított 100.000,-Ft összegű kölcsönre figyelemmel 6 %, míg az I. rendű alperesé a bérleti jog 600.000,-Ft összegű ellenértéke alapján 34 %. A vételár fennmaradó 60 %-ában az élettársak szerzési aránya azonos mértékű, így a felperes közreműködési aránya 36 %, míg az I. rendű alperesé 64 %. A felek a Z. utcai ingatlan eladásából származó vételárat ilyen arányban fordították a perbeli telek megvásárlására, illetőleg az építési költségek egy részére, a meghaladó hozzájárulás azonban azonos mértékű. Kétségtelen, hogy az I. rendű alperest egyedülállónak vették figyelembe a három közös gyermekre nyújtott szociálpolitikai támogatás összegének meghatározásakor. Bizonyított, hogy a szerződéskötés az élettársak egyező szándéka alapján történt a nagyobb támogatás érdekében. A volt élettársak életközössége a támogatás nyújtásának időpontjában is fennállt és közös elhatározásuk alapján fogtak az építkezésbe azzal, hogy annak megvalósítása is a közös gazdálkodás keretein belül történik. Ennek megfelelően a közös gazdálkodás keretein belül került sor a szerződéskötésre, a kölcsönt is a közös bankszámláról fizették vissza. Az építkezésre más, a felperes által felvett kölcsönöket is felhasználták, a tartozást közös vagyonból egyenlítették ki. Mindebből alappal következtethető, hogy a felvett állami kamattámogatású kölcsön, a támogatások és az építkezésre fordított más kölcsönök is az élettársak közös gazdálkodásának részét képezték, így e tekintetben a szerzésben való közreműködésüket azonos mértékűnek kell tekinteni. A fenti megállapítást nyomatékosan erősíti, hogy az építkezés második ütemének költségeire a volt élettársak közös kölcsönt vettek fel. Az elsőfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányában határozott a perköltség viseléséről.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes fellebbezéssel, a felperes csatlakozó fellebbezéssel élt.

Az I. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását úgy kérte, hogy az ítélőtábla a felperest megillető tulajdoni hányad mértékét 15/100 részre szállítsa le. Érvelése szerint a felperessel megállapodtak abban, hogy az ingatlan kizárólag az I. rendű alperest tulajdona lesz. A felperes az ingatlanvásárlásokkal az építkezéssel, valamint a hitelügyintézésrel kapcsolatban tevékeny magatartást nem tanúsított, az ügyintézésben nem vett részt. A Z. utcai ingatlan megvásárlására nyújtott kamatmentes munkáltatói kölcsönt közösen fizették vissza. A perbeli ingatlan vonatkozásában a takarékszövetkezettel az I. rendű alperes kötött szerződést, egyedülállónak vették figyelembe a szociálpolitikai támogatás meghatározásakor. Ennek nem a kedvező elbírálás volt az indoka, hanem az, hogy az élettársak kapcsolata nem volt harmonikus, valójában egy fedél alatt, de külön éltek.

A felperes csatlakozó fellebbezésében a javára megítélt elsőfokú perköltség 259.200,-Ft + áfa összegre történő felemelését kérte arra hivatkozással, hogy az általa igényelt elsőfokú perköltség áll arányban a pertárgy értékével és azzal a

körülménnyel, hogy az elsőfokú eljárásban az I. rendű alperes a kereset teljes elutasítását kérte. Meghaladóan fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés is részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű értékelésének eredményeként a per fő tárgya tekintetében helyesen állapította meg a tényállást. Megalapozott, helyes ténybeli és jogi okfejtéssel számolta el az élettársi közös vagyon javára a m.-i családi ház felépítésére az I. rendű alperes által felvett állami kamattámogatású kölcsönt és a támogatásokat. Kétségtelen, hogy a Ptk. 578/G. §-ának korábban és jelenleg is hatályos, az élettársak közös tulajdonszerzésére vonatkozó diszpozitív szabályainak alkalmazására csak eltérő tartalmú szerződéses megállapodás nemlétében kerülhet sor. A kötelező alakiságra vonatkozó jogszabályi előírás hiányában a felek akaratának a Ptk. 205. § (1) bekezdése szerinti kölcsönös és egybehangzó nyilatkozatának kinyilvánítása a Ptk. 216. § (1) bekezdése értelmében szóban, írásban vagy ráutaló magatartással is megtörténhet. Az I. rendű alperes a Pp. 3. § (3) bekezdése és a 164. § (1) bekezdése alapján nem bizonyította, hogy a volt élettársak szóban kötött megállapodásukkal a perbeli ingatlan tekintetében a közös vagyon keletkezését, a felperes tulajdonszerzését kizárták. Önmagában az adásvételi szerződés egyedüli megkötésének, az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonosként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének, valamint a kedvezményes kölcsön önálló felvételének és a támogatások egyedülállókénti igénylésének ténye a felperes tulajdoni részesedéséről való lemondásának megállapítására nem ad alapot.

Nincs támogató bizonyíték a kölcsön és támogatások igénylésének, folyósításának időpontjában az élettársi jogviszony hiányára sem. Az I. rendű alperes állításával szemben a peradatok egyértelműen azt igazolják, hogy a volt élettársak a közös gazdasági cél elérése, családi házuk felépítése, az építési költségek csökkentése érdekében teljes körűen együttműködnek, akarategységben járnak el. Jövedelmeiket, a felvett kölcsönöket és a támogatások összegét a közös cél elérése érdekében együttesen használták fel, a felvett kölcsönök törlesztése is a közös vagyon terhére történt. A volt élettársak nemcsak a perbeli ingatlan megszerzésében, a családi ház felépítésében működnek együtt, hanem az életközösség egész tartama alatt a gazdasági tevékenységüket meghatározó célkitűzéseik megvalósítása érdekében is akarategységben jártak el. Tény, hogy a volt élettársak az azonos arányú tulajdonuként nyilvántartott Z. utcai ingatlan vételárának egy részét bankkölcsönből, munkáltatói kölcsönből és a közös gyermekekre figyelemmel nyújtott helyi támogatás összegéből egyenlítették ki, és a kölcsönök törlesztő részleteit a közös vagyonból teljesítették. Ilyen körülmények között nem indokolt a felperes munkáltatója által nyújtott kamatmentes kölcsön összegének felperesi saját vagyonkénti elszámolása. Az ítéletábra ezért a 100.000,- Ft munkáltatói kölcsön felhasználásával megszerzett vagyoni értéket élettársi közös vagyoni hozzájárulásként számolta el. Ebből következően - az elsőfokú bíróság számítását követve - a korábbi és a perbeli ingatlan megszerzésében az I. rendű

alperes közreműködési aránya 67 %, amelyből a saját vagyoni hozzájárulása 34 %, a közös vagyonból történt hozzájárulása 33 %. A felperest a 33 %-os mértékű közös vagyoni közreműködése arányában a teljes ingatlan 33/100 része, míg az I. rendű alperest 67/100 hányada illeti. Az ítéltábla ennek megfelelően rendelkezett a volt élettársakat ténylegesen megillető eszmei tulajdoni illetőség mértékéről és az illetékes földhivatali hatósághoz intézett felhívás módosításával a módosult tulajdoni hányadok bejegyzéséről.

Az Itv. 40. § (1) bekezdése szerint a kereset pertárgy értéke 12.000.000,-Ft, így a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték 720.000,-Ft. A felperes 7.920.000,-Ft perérték (33/100 tulajdoni illetőség értéke) erejéig pernyertes, 4.080.000,-Ft perérték (17/100 tulajdoni hányad értéke) tekintetében pervesztés lett. A felperes a csatlakozó fellebbezésében megalapozottan hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság az elsőfokú perköltség viseléséről nem a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján döntött. Az ítéltábla emellett észlelte, hogy a pártfogó ügyvéd díjának viseléséről az elsőfokú bíróság a 7/2002. (III. 30.) IM rendeletben foglaltaktól eltérően határozott. A másodfokú bíróság ezért a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében a fellebbezési, csatlakozó fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintetnél döntött a pártfogó ügyvéd díjának mértékéről és viseléséről.

A hivatkozott IM rendelet 5. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében a bíróság a pártfogó ügyvéd részére az első fokú polgári peres ügyben legfeljebb a kirendelt védő óradíja - az éves költségvetési törvény szerint 3.000 forint - négyszeresének megfelelő összegű díjat és az ehhez igazodó áfát állapíthatja meg. Az 5. § (3) bekezdése szerint a pernyertes fél pártfogó ügyvédjének díját - ha a polgári eljárási jogszabály a költség viseléséről eltérően nem rendelkezik - az ellenérdekű fél viseli a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet rendelkezései szerint. Pervesztés esetén a pártfogó ügyvéd díját az állam viseli. Ha a bíróság nem kötelezte az ellenérdekű felet legalább az (1) bekezdésben meghatározott összegű díj megfizetésére, az állam ezen összeg és az ellenfél által megfizetendő díj összege közötti különbözetet fizeti meg a pártfogó ügyvédnek. Az ítéltábla ezért mellőzte a pártfogó ügyvéd díjának megállapítására, viselésére és kiutalására vonatkozó rendelkezést, helyette a felperest kötelezte - a pernyertesség- pervesztesség arányának alapulvételével - a Pp. 81. § (1) bekezdése, a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. § (3) bekezdése alapján a pártfogó ügyvéd javára az áfát is magában foglaló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerint megállapított elsőfokú pártfogó ügyvédi díj, mint elsőfokú részperköltség megfizetésére. Az I. rendű alperest a felperes javára terhelő elsőfokú részperköltség - áfával emelt ügyvédi munkadíj - viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 81. § (1) bekezdésén, és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szabályain alapul.

A le nem rótt kereseti illeték összege az Itv. 42. § (1) bekezdése alapján 720.000,-Ft, amelyet a 33- 66 %-os pervesztességhez igazodóan viseli a felperes, illetőleg az I. rendű alperes személyes költségmentességére figyelemmel az állam a Pp. 81. §

(1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. és 14. §-ában foglaltak szerint.

A Fővárosi Ítéltábla a fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) és (3) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az I. rendű alperes fellebbezésének értéke 5.040.000,-Ft (21/100 tulajdoni hányad értéke), a felperes csatlakozó fellebbezésének értéke 223.200,-Ft. A fellebbezés 14 %-ban, a csatlakozó fellebbezés 81 %-ban sikerre vezetett. Az ítéltábla a nagyobb arányban pernyertes felperest megillető másodfokú perköltség - az áfával növelt ügyvédi munkadíj - az áfát is tartalmazó másodfokú pártfogó ügyvédi díj mértékéről és viseléséről, az I. rendű alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 302.400,-Ft fellebbezési illeték és a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 6.700,-Ft csatlakozó fellebbezési illeték viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdése, a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése, 4/A. §-a, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-a és 14. §-a alapján határozott.

Budapest, 2009. március 31.

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

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

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: