

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a NHGT Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Gulyás Géza ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Bitá-Petrik és Társai Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Bitá Judit ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. november 26. napján kelt 17.P.23.603/2007/57. számú ítélete ellen az alperes részéről 59., 60., 61., 62., és Pf/2. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az alperest annak tűrésére kötelezi, hogy a ... hrsz. alatt felvett ingatlan 75/1000 tulajdoni hányadára jegyezzék be - házastársi vagyonszövetség jogcímén - a felperes tulajdonjogát; ezáltal az alperes tulajdoni hányada 925/1000-re módosul.

A ... Közzeti Földhivatal a tulajdonjog változás bejegyzését ennek megfelelően teljesítse.

Az alperes felperes felé fennálló perköltség fizetési kötelezettségét mellőzi.

A felperes eljárási illetékfizetési kötelezettségét 604.800 (Hatszáznégyezer-nyolcszáz) forintra felemleri; az állam által viselt eljárási illeték összege 115.200 (Egyszázötvenötezer-kettőszáz) forintra módosul.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - az alperesnek 120.000 (Egyszázhuszezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatti tanácsi bérlakás az alperes és előző házastársa közös bérleménye volt. Az alperes - házassága 1974. évi felbontását követően - a felperessel 1976.

április 10-én kötött házasságot, amelyből 1981. május 1-jén ... utónevű gyermekük született. 1985-ben az alperes és volt házastársa kezdeményezték a ... utcai bérlakás megosztását, két külön bejáratú, az alperes részére 108,66 m², a volt házastársa részére 89,1 m² nagyságú lakásra, amelyeket az 1986. július 21-ei határozatával a lakásügyi hatóság előzetesen ki is utalt részükre. Az alperes az így kialakított - perbeli - ... hrsz. alatti lakásra 1987. január 19-én kötött bérleti szerződést, majd a hatóság - 1987. október 12-én kelt határozatával - azt véglegesen kiutalta részére, azzal, hogy vele családtagként a felperessel közös gyermekük költözik az ingatlanba, és a szétválasztás költségét a bérleti díjban elszámolhatja. A bérleményben történt beázás következtében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 1991. december 5-én jogerős ítéletével 284.493 forint, és ennek 1988. szeptember 1. napjától járó kamatai összegű kártérítést ítelt meg az alperes részére, amely 458.758 forint összegben állt 1992. március 23-ától az alperes rendelkezésére. Az ingatlanközvetítő Rt. 1992. október 26-án tájékoztatta az alperest a perbeli ingatlan megvásárlásának lehetőségéről, annak forgalmi értékét 3.890.000 forintban, míg a kedvezményes vételárat 583.500 forintban határozta meg. Az alperes az 1992. november 10-én kelt adásvételi szerződéssel - élve elővásárlási jogával - az ingatlant a vételárból az egyösszegű teljesítés miatt nyújtott kedvezményre tekintettel 373.444 forintért megvásárolta. A peres felek házassági életközössége közös gyermekük 2001. június 5-én bekövetkezett halálát követően megszakadt, házasságukat a bíróság 1998. május 22-én meghozott ítéletével felbontotta.

A felperes keresetében kérte: a bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát házastársi közös vagyon jogcímén megszerezte, kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási átvezetését, és az alperes perköltségeiben való marasztalását.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségeiben való marasztalására irányult. Arra hivatkozott, hogy a felperessel - házasságkötésük ellenére - házastársi életközössége nem jött létre, a lakást, illetve annak bérletét előző házastársával szerezte, és az előző házastársa költségén került sor a megosztásra, majd a bekövetkezett káresemény miatt kapott kártérítésből vásárolta azt meg, így az a különvagyonát képezi. A lakásban a felperes nem volt bérletárs, oda be sem jelentkezett.

Az alperesi ellenkérelemre tekintettel a felperes előadta, hogy a vételárat az életközösség 16. évében közös vagyonukból fizették ki, továbbá a szétválasztás, komfortosítás, felújítás is a közös költségükön történt, amelynek értéke magasabb az alperest megillető bérleti jog ellenértékénél. A lakást az alperes a jogszabályok kijátszásával szerezte meg, mert bérleti jog alapján csak annak fele részének megvásárlására volt jogosult, a közös gyermek fele része után nem lehetett önálló bérlet, míg az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 47. § (2) bekezdése alapján egyébként házastársként a felperes is bérletársnak minősült.

Az ügyben az elsőfokú bíróság 2006. február 7-én ítéletet hozott, amelyet a Fővárosi Ítéltábla 1.Pf.20.161/2007/17. számú végzésével hatályon kívül helyezett, és kötelezte az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára. Meghagyta az elsőfokú bíróságnak, hogy a megismételt eljárás során igazságügyi szakértő kirendelésével tisztázza az alperes külön vagyoni hozzájárulásának minősülő önálló bérlet vételkori vagyoni értékét, továbbá a forgalmi érték és a bérletársi jogviszonyból eredő kedvezményes vételár közötti különbség mértékét. A megismételt eljárás során az alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyet azonban az elsőfokú bíróság végzésével érdemi vizsgálat nélkül elutasított.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlanban a felperes 40/100 arányban szerzett - házastársi közös vagyon jogcímén - tulajdonjogot, ezáltal az alperes tulajdoni hányada 60/100-ra módosult. Felhívta a földhivatalt a tulajdonjog változás átvezetése iránt. Kötelezte a felperest 72.000 forint kereseti illeték megfizetésére, míg a további 648.000 forint illetéket az állam viseli, és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 540.000 forint perköltséget.

Az ítélet indokolása szerint a felek között nem volt vitás, hogy a nyári időszakban ...on, a téli időszakban pedig a perbeli ingatlanban éltek együtt. A felperes által meghallgatni kért tanúk előadásából megállapíthatóan a felek között a házastársi életközösség fennállt, és ezt az alperes egyik - előző házasságából született - gyermeke is megerősítette, míg a másik alperes által meghallgatni kért tanú erre vonatkozóan nem tudott nyilatkozni. A további, alperes által bejelentett tanúk meghallgatásától sem volt ezért várható annak kétséget kizáró bizonyítása, hogy a felek között házastársi életközösség nem jött létre. Az alperessel rokoni, baráti, illetve függő viszonyban álló tanúktól elfogulatlan vallomás eleve nem várható, így az elsőfokú bíróság a további tanúk meghallgatását mellőzte. Az alperes nem tudta tehát bizonyítani - a Csjt.-ben foglalt törvényi vélelemmel szemben - azt, hogy közte és a felperes között házassági élet- és vagyonközösség nem jött létre. A Csjt. 27. § (1) bekezdésében rögzített vélelemmel szemben az alperesnek kellett bizonyítani azt is, hogy a lakás a különvagyonát képezi. Ebben a körben irreleváns, hogy a felperes be volt-e jelentve a lakásba vagy sem, és az is, hogy a felperes nem terjesztett elő kérelmet a bérlakás kiutalása iránt, mivel jogszabály erejénél fogva bérletárssá vált. Ugyancsak törvényi vélelemmel szemben kellett volna igazolnia az alperesnek azt, hogy a vételár kifizetése külön vagyonából történt, de nem volt megállapítható az sem, hogy azt a félévvel korábban megkapott kártérítési összegből fizette volna ki. Az alperest illető külön vagyoni bérleti jog mint önálló bérletének vételkori vagyoni értéke - a Fővárosi Ítéltábla végzésének megfelelően - ingatlanforgalmi szakértő kirendelésével került tisztázásra. A befizetett vételár és a vételárkedvezmény a peres felek közös vagyonát képezte, amely egyenlő arányban illeti meg őket, így a fennmaradó összeg, azaz a vételár és a forgalmi érték közötti különbség vonatkozásában kellett meghatározni az alperes különvagyonai hozzájárulásának minősülő önálló bérlet vételkori vagyoni értékét. A leválasztás nem a házastársak közös vagyonát, hanem az akkori tulajdonosét növelte, ezért az annak megtörténte utáni érték az irányadó. Az ingatlan 9.185.076 forintos értékének

a 20%-át teszi ki a szakértő által megállapított önálló bérlet ellenértéke, 1.837.015 forint összegben. Ennek, továbbá a kifizetett vételárnak a levonását követően fennmaradt különbözet - az ingatlan értékének további 65%-a - a feleket szintén fele-fele arányban illeti meg, ennek megfelelően a felperesé a fennmaradó különbözetből 32,5%, továbbá a vételárból rá eső fele rész, azaz 7,5%, amely összesen 40%-ot tesz ki, míg a fennmaradó 60% az alperes tulajdoni hányada. A perköltségekről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányában határozott, és kötelezte a többségében pervesztes alperest a felperes részére perköltség fizetésére. A le nem rótt illetéket ugyanilyen arányban kötelesek viselni a felek, azzal, hogy annak kifizetésére - illetékfeljegyzési joga folytán - az a felperes köteles, míg az alperesre eső részt - személyes költségmentességére tekintettel - az állam viseli.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett, és kérte annak megváltoztatásával a felperes keresetének elutasítását, vagy az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését. Kérte továbbá a felperes kötelezését az első-, másodfokú eljárásban felmerült költségei viselésére. Joghatályosan előterjesztett fellebbezését azzal indokolta, hogy a perbeli ingatlan korábbi házastársával közös bérlakása volt, és a felperessel való házasságkötését követően oda a felperes nem költözött és nem is költözhetett be, mert az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 65. § (3) bekezdése szerint az alperes kiskorú gyermeke kivételével mást csak a másik bérlőtárs hozzájárulásával fogadhatott volna be. A másik bérlőtárs - a volt házastárs - ilyen hozzájáruló nyilatkozatot nem tett, és nem ismerte el a felperest bérlőtársként sem. Ennek megfelelően a szétválasztást követő kiutaló határozat bérlőként egyedül az alperest jelölte meg, és csupán családtag volt a felperessel közös néhai gyermek. Ha a felperes a lakásba beköltözött volna, utóbb kérhette volna a kiutaló határozat kiegészítését, de ilyen kérelemmel nem élt, és beköltözésének híján nem is élhetett. Utóbb a peres felek már közösen kérték gyermekük bérlőtársi jogának elismerését, amely meg is történt, így 1992. március 26-ától a lakásnak az alperes gyermekével együtt lett bérlőtársa, azaz a felperes ezen jogáról kifejezetten le is mondott. A felperes az ingatlanon elővásárlási joggal nem rendelkezett, közös gyermekük viszont ezzel nem élt, ezért vásárolhatta meg egyedül az alperes a lakást. A szakértő által megállapítottaknak nincs jelentősége, mert az állandó bírói gyakorlat és a Legfelsőbb Bíróság iránymutatása szerint a bérleti jog ellenértékének és az ebből adódó külön vagyoni értéknek az az érték felel meg, amit a vételkor az eladó önkormányzat forgalmi értéknek megállapít, és ebből kiindulva állapítja meg a bérlő által fizetendő összeget, a bérleti jog ellenértékét vagyoni értékű jognak ismerve el. Az elsőfokú bíróság által alkalmazott számítási mód ezért nem helyes. A bérleti jog ellenértéke a vételkor megállapított 3.890.000 forint forgalmi értékhez viszonyítva - tekintettel a 373.440 forint kifizetett vételárra - 3.516.560 forint, ezért az ingatlan 85/100-a az, amely bérleti joga alapján teljes egészében külön vagyonának tekintendő. Álláspontja szerint az elsőfokú eljárás során igazolta, hogy a kártérítési ügyben kapott 458.758 forintot 1992 tavaszán vette fel és ebből fizette ki a vételárat. Ha ezt az elsőfokú bíróság nem fogadja el, le kellett volna folytatni az általa felajánlott bizonyítási eljárást, mert az, hogy a meghallgatni kívánt tanúk vele rokoni, baráti vagy függő viszonyban állnak és így tőlük elfogulatlan tanúvallomás nem

várható, nem lehet indoka a tanúvallomások mellőzésének, ebben a kérdésben csak a tanúk meghallgatását követően lehetne állást foglalni. Az erre tekintettel szükséges széleskörű bizonyítás lefolytatása miatt indítványozta a hatályon kívül helyezést. Mindvégig hivatkozott az eljárás során arra, hogy a felperesnek nincs köze ehhez a vagyontárgyhoz és megjelölte azon vagyontárgyakat is, amelyeket a felperessel kötött házasság fennállása alatt szereztek. Kérte a Fővárosi Bíróságon indult perek egyesítését és viszontkeresettel kívánta érvényesíteni vagyonközösségi igényeit, indítványozta ezért a jelen eljárás felfüggesztését, az egyéb vagyontárgyakat érintő 21.P.29.297/2005. szám alatti ügy jogerős befejezéséig.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására, és az alperes perköltségeiben való marasztalására irányult. Utalt arra, hogy a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésével az alperes és képviselője által kifejtetteket már elbírált. A lakás alperes részére történő kiutalására házasságuk 11. évében került sor, és a tulajdonjoga nem az elővásárlási jogon, hanem a házastársi közös szerzésen alapul. Bérleti jogáról sosem mondott le, az mindvégig megillette az elővásárlási joggal együtt. Az alperesi önálló bérlet önállóságát gyengítette a tizenegy évi együttélés, az elváltatás költségének közös vagyonból történő fedezése, amely kitűnik az alperes és volt házastársa megállapodásából is. A Fővárosi Ítéltábla a végzésében egyértelműen arra az álláspontra helyezkedett, hogy a vételár kifizetése közös vagyoni szerzést jelent, de a kártérítés összege sem minősülhet alperesi különvagyonnak, hiszen a kár a közös vagyontárgyaikban, beruházásaikban következett be, így a kártérítés összege közös vagyonukat képezte. Az életközösség fennállását az alperes egyik gyermeke is igazolta, de azt lényegében az alperes sem vitatta, ezért további bizonyításra az ügyben nincs sem szükség, sem lehetőség. A szakértői vélemény szerint a leválasztás és a felújítás költsége 863.648 forint volt, amelyből bérbeszámítás útján 172.000 forint térült meg, ezért nem tartható fenn az a korábbi megállapítás, hogy a beruházás azért nem számolható el, mert az állam tulajdonát gyarapította. Az ingatlan nem tekinthető alperesi különvagyonnak, a szakértői véleményt pedig az alperes érdemben sosem kifogásolta, az általa hivatkozott legfelsőbb bírósági iránymutatás, bírói gyakorlat pedig nem létező. Az alperesi egyesítés, felfüggesztés, illetve hatályon kívül helyezési kérelme célja csak az eljárás „végtelenségig történő” elhúzása.

Az alperes fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást az ügy eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta, azt helyesen állapította meg, de csak részben helyesek az abból levont jogi következtetései.

A Csjt. 27. § (1) bekezdése szerint a házasság megkötésével a házastársak között a házassági életközösség idejére házastársi vagyonközösség keletkezik. Ennek megfelelően a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs külön vagyonához tartozik.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy valamennyi rendelkezésre álló bizonyítékból következően - ahogyan erre a Fővárosi Ítéltábla is utalt hatályon kívül helyező végzésében - a peres felek ténylegesen házastársi életközösségben éltek, ennek ellenkezőjét az alperes érdemben nem tudta igazolni, továbbá házastársi kapcsolat esetén részleges közös gazdálkodás nem lehetséges.

A Csjt. 28. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a házastárs külön vagyonához tartozik a házasságkötéskor megvált vagyontárgy, továbbá - a d) pont szerint - a külön vagyon értékén szerzett vagyontárgy.

A Csjt. közös és külön vagyoni tulajdonszerzésre vonatkozó rendelkezései kiterjednek mindarra, ami polgári jogi értelemben a vagyon körébe tartozhat, így a vagyoni értékű jogokra is. A perbeli önkormányzati bérlakás - illetve az ezt is magában foglaló megosztás előtti nagyobb lakás - már a házasságkötést megelőzően az alperes és volt házastársa bérleménye volt. A perbeli lakást - a megosztást követően - kizárólag az alperes részére utalták ki, arra való tekintettel, hogy annak megosztást megelőzően bérlőtársa volt. Ez a lakás tehát - ahogyan arra már utalt hatályon kívül helyező végzésében a Fővárosi Ítéltábla - az alperes önálló bérletének minősül, függetlenül attól, hogy a felek külső jogviszonyában a felperes a lakásbérletre vonatkozó jogszabályok alapján lehetett-e bérlőtárs, vagy sem.

A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében kifejtette, hogy az önkormányzati bérlakás megvétele esetén a beköltözhető és lakott forgalmi érték közötti különbözetnek megfelelő vételárengedmény a bérleti jogviszonyon alapuló bentlakás értékcsökkentő hatásából adódik, ezért azt a peres felek egymás közti viszonyában az alperes javára kellett elszámolni [BH2005. 432.]. Az alperest megillető vagyoni értékű jog mértékének meghatározásakor - ahogy a kialakult bírósági gyakorlatra az alperes helytállóan hivatkozott - általában a vételi ajánlatban és az adásvételi szerződésben foglaltak az irányadók. A Fővárosi Ítéltábla a hatályon kívül helyező végzésében utalt arra, hogy indokolt esetben ettől el lehet térni, de a perbeli esetben - figyelemmel a szakvéleményben foglalt, a tényleges szerződésben meghatározottaktól igen nagymértékben eltérő megállapításokra - nem merült fel olyan ok, illetve indok, amely az ilyen mértékű eltérést megalapozhatná. Az alperes külön vagyoni hozzájárulásaként kell tehát elszámolni a vételkori - a szerződő felek által elfogadott - 3.890.000 forint forgalmi érték és az 583.500 forint kedvezményes vételár különbözetét 3.306.500 forintot, amely az ingatlan értékének 85%-át teszi ki. A fennmaradó 583.500 forint kedvezményes vételárat a peres felek a házastársi életközösség alatt teljesítették, és ennek fejében szerezték meg - átruházással - az ingatlan tulajdonjogát, ez az összeg tehát közös vagyoni hozzájárulásnak minősül, és fele-fele arányban számolható el közöttük.

A vételár egyösszegű megfizetésére tekintettel biztosított engedmény azonban már nem az alperest megillető bérleti joghoz, hanem a vételár azonnali és teljes

kifizetéséhez kapcsolódik, ezért az - figyelemmel arra is, hogy a teljes összeg kifizetésére együttélésükre is tekintettel volt lehetőség - a feleket közösen illeti meg.

A kifejtetteknek megfelelően tehát az 583.500 forint fele része 291.750 forint, azaz az ingatlan értékének 7,5%-a illeti a felperest és (3.306.500 + 291.750 forint) 3.598.250 forint, azaz az ingatlan értékének 92,5%-a az alperest.

Nincs jelentősége annak, hogy a lakás leválasztása közös vagy külön vagyonból történt, mert - függetlenül az erre a célra felhasznált összegtől, és attól, hogy azt milyen mértékben lehetett lelakni - ez a beruházás az önkormányzati tulajdonában álló ingatlanon történt, így többlettulajdont az egyik fél javára sem keletkeztethetett. Az esetleges értéknövelő beruházások elszámolására pedig nem tulajdoni hányadban, hanem a közös tulajdon megszüntetése során van lehetőség.

Nem volt bizonyított, hogy a kedvezményes vételár az alperesi különvagyon terhére került volna kiegyenlítésre. E vonatkozásban helyesen értékelte az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat és megalapozottan döntött a további bizonyítási indítványok elutasításáról. Figyelemmel kellett lenni ugyanis arra is, hogy még abban az esetben, ha az alperes bizonyítaná azon állítását, amely szerint valóban a kártérítésként kapott összegből fizetett, különvagyona akkor sem lenne megállapítható. A kapott kártérítés a vagyonban beállott értékcsökkenés helyreállítására szolgált, abból a károsodott lakást és vagyontárgyakat kellett helyreállítani - amely nem vitatottan meg is történt - vagyonszaporulatot tehát nem eredményezett. Ha a helyreállítás esetlegesen már korábban elkészült, az a törvényi vélelem alapján a közös vagyon felhasználásával történt, így az utóbb megkapott kártérítés csupán ennek a megtérítése volt.

Az elsőfokú bíróság által megállapítottaktól eltérő mértékű felperesi tulajdonszerzés következménye, hogy változott a felek között a pernyertesség-pervesztesség aránya, a felperes 84%-ban, azaz nagyobb mértékben pervesztéses lett, így a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az alperes felé perköltségfizetési kötelezettsége nem áll fenn, viszont az elsőfokú eljárás során jogi képviselő nélkül eljáró alperes javára perköltség nem állapítható meg, továbbá ennek megfelelő arányban módosult a felek kereseti és fellebbezési eljárási illetékfizetési kötelezettsége.

A Fővárosi Ítéltábla kifejtettekre tekintettel a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és alacsonyabb mértékben állapította meg a felperes által megszerzett tulajdoni hányad mértékét, mellőzte az alperes felperes felé fennálló perköltségfizetési kötelezettségét, és ennek megfelelő mértékben a felperes illetékfizetési kötelezettségét felemelte, míg az alperesét leszállította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a szerint alkalmazott Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest a többségében eredményesen fellebbező alperes részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított - és a 4/A. § értelmében áfa-val növelt összegű - ügyvédi munkadíj

megfizetésére. Az Itv. 51. § (1) bekezdése alapján a megismételt eljárásban a felek a fellebbezési eljárási illeték ismételt megfizetése alól mentesültek.

Budapest, 2009. június 12.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Puskás Péter s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró