

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. III. 20.257/2009/7.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Dula Béla Ügyvédi Iroda (4024 Debrecen, Csapó u.18. I/3.sz. ügyintéző: Dr. Dula Béla ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek-, a Dr. Antal és Dr. Czakó Ügyvédi Iroda (4028 Debrecen, Magyar u. 13/d. szám, ügyintéző: Dr. Czakó Marianna ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (alperes címe) I. r., II. r. alperes neve (alperes címe) II. r. alperesek ellen élettársi közös vagyon megosztása iránt indított perében, a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2009. február 23. napján kelt, 14. P. 21.384/2007/41. számú ítélete ellen az alperesek részéről 44. sorszám alatt előterjesztett és 45. sorszám alatt indokolt fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2009. november 17. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja az alábbiak szerint:

Az ítéltábla kötelezi az I-II. r. alperest, tűrjék, hogy a ...-i ... hrsz-ú, ténylegesen ..., ... szám alatti, 60 m² nagyságú lakásingatlan 14/40-ed tulajdoni illetősége élettársi közös vagyon jogcímén a felperes nevére bejegyzésre kerüljön azzal, hogy az I-II. r. alperes tulajdoni hányada 13/40-13/40-ed hányadra módosul.

Kötelezi az ítéltábla az I-II. r. alperest, tűrjék, hogy a ...-i ... hrsz-ú „gyümölcsös és gazdasági épület” megjelölésű, 1411 m² területű zártkerti ingatlan 2/18-ad tulajdoni illetősége a felperes nevére élettársi közös vagyon jogcímén bejegyzésre kerüljön azzal, hogy az I-II. r. alperes tulajdoni hányada 8/18 - 8/18-ad hányadra módosul.

Az ítéltábla a ... belterület ... hrsz-ú, ténylegesen ..., ... szám alatti lakásingatlanon fennálló közös tulajdont megszünteti akként, hogy az I-II. r. alperesek 13/40-13/40-ed tulajdoni illetőségét a felperes tulajdonába adja.

Az ítélet tábla a ...-i ... hrsz-ú „gyümölcsös és gazdasági épület” megjelölésű zártkerti ingatlanon fennálló közös tulajdont megszünteti akként, hogy a felperes 2/18-ad tulajdoni hányadát egyenlő arányban az I-II. r. alperes tulajdonába adja.

Az ítélet tábla a felperes által az I-II. r. alpereseknek fizetendő értékkülönbséget összegét személyenként 1 900 428 (Egymillió-kilencszázezer-négyszázhuszonnyolc) Ft-ra felemeli.

A ...-i Körzeti Földhivatal megkeresését akként helyesbíti, hogy a közös tulajdon megszüntetését a megváltási ár kifizetésének igazolása után jegyezze be.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Megállapítja, hogy az I-II. r. alperesek részére együttesen 160 200 (Egyszázhatvanezer-kettőszáz) Ft többlet eljárási illeték visszatérítésének van helye kérelemre, evégett ítéletét megküldeni az APEH Észak-alföldi Regionális Igazgatóságának.

Kötelezi az I-II. r. alpereseket, hogy fizesse meg a felperesnek személyenként 32 500 - 32 500 (Harminckettőezer-ötszáz-harminckettőezer-ötszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes és a végintézkedés hátrahagyása nélkül elhalt örökhagyó 1989. június 14. napjától - 2003. január 15. napjáig, az örökhagyó haláláig élettársak voltak. Az I-II. r. alperesek az örökhagyó öröklésre jogosult hozzátartozói, akiknek a közjegyző a 2004. május 26. napján kelt, ... Kjó. ... számú végzésében részben törvényes öröklés, részben az örökösök között létrejött ingyenes egyezség alapján teljes hatállyal átadta az örökhagyó hagyatékát a hagyatéki terhek viselésének kötelezettségével.

A felperes az élettársi kapcsolat kezdetekor a ...-nál volt főállásban alkalmazott, nyugdíjazására 1993. november 10-én került sor. Az alperesek jogelődje főállásban a ... Vállalatnál számviteli osztályvezetőként és gazdasági igazgatóhelyettesként dolgozott, míg 2000. december 20-án rokkantnyugdíjas lett.

A felperes az élettársi kapcsolat fennállása alatt mindösszesen 4 041 588 Ft jövedelemben részesült, de a még tartásra szoruló gyermekei után tartásdíj címén mindösszesen 330 858 Ft-ot vontak le a jövedelméből.

Az alperesi jogelőd munkaviszonyból, társas vállalkozásból és nem önálló tevékenységből származó jövedelme, valamint nyugellátása mindösszesen 12 007 610 Ft volt.

A felperes és néhai élettársa az együttélést az örökhagyó bérleményét képező ..., ... szám alatti lakásban kezdték meg. Ez a lakás eredetileg az örökhagyó édesapjának bérleménye volt, majd 1989. évben bekövetkezett halálát követően a bérleti jogviszonyt örökhagyó folytatta.

Az örökhagyó szüleinek halálát követően a ...-i ... hrsz-ú, ténylegesen ...-on található zártkerti ingatlan tulajdonosai az élettársi kapcsolat kezdetekor 2/6-od arányban az örökhagyó, 1/6-1/6-od arányban az I-II. r. alperesek, további 2/6-od arányban pedig Sz. A-né, az örökhagyó testvére voltak. A felperes és néhai élettársa 1992. évben megvásárolta az örökhagyó testvérenek, illetve az I-II. r. alpereseknek a ingatlanban fennálló tulajdoni illetőségeit, mely vételt követően a kertingatlan kizárólagos tulajdonosa az örökhagyó, ... lett.

Amikor lehetőség nyílt az önkormányzati tulajdonú bérlakás megvásárlására, 1993. november 24. napján jött létre az adásvételi szerződés a ... Önkormányzata, mint tulajdonos megbízása alapján eljáró ...-i Épületkezelő és Szolgáltató Rt., mint eladó, valamint örökhagyó, mint vevő között a perbeli lakásra vonatkozóan. E szerint az ingatlan forgalmi értéke a szerződéskötéskor 1 070 000 Ft volt, amelynek 50%-áért, azaz 535 000 Ft-ért volt jogosult megvásárolni a bentlakó bérlő a lakást. A vételárból további kedvezményt kapott a vevő arra tekintettel, hogy egyösszegben fizette meg a vételárat, ekképp 342 400 Ft kifizetésére került sor.

A felperes és néhai élettársa a jövedelmükből származó bevételt együttesen éltek, illetve használták fel, ennek keretében különböző üdülő használati jogokat vásároltak, köztük az ... elnevezésű üdülőingatlanban egy lakrész kizárólagos használati jogát, melynek 1 000 000 Ft-os ellenértéke részletekben került megfizetésre, amelyhez az örökhagyó és a felperes a HVG Bank Rt-től hitelt vett fel. Az örökhagyó halálát követően a felperes 2003. február 7-től 2005. február hónappal bezárólag összesen 520 501 Ft-ot fizetett vissza a pénzintézet részére. A közös néven lévő üdülőhasználati jogok után pedig 2003. évben mindösszesen 160 115 Ft költségterítési díjat fizetett meg.

A felperes a keresetében arra hivatkozással, hogy az alperesek jogelődjével, az örökhagyóval 1980. évtől haláláig élettársi kapcsolatban együtt élt, kérte az életközösségük fennállása alatt egyenlő arányban közösen szerzett ingatlanokból, üdülési jogból és készpénzből (utolsó havi nyugdíjból) álló élettársi közös vagyon 1/2-1/2-ed arányban való megosztását, figyelembe véve a befektetett különvagyonát is. Igényelte az életközösség fennállása alatt létrejött közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy az alperesek tulajdoni illetősége megváltási ár és értékkülönbség megfizetése ellenében kerüljön a tulajdonába.

Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Vitatták, hogy a jogelődjük és a felperes között kapcsolatuk fennállása alatt az érzelmi közösség mellett gazdasági közösség is létrejött volna. Állították, hogy mindketten önállóan gazdálkodtak, csak a lakás használatával kapcsolatban felmerült költségeket viselték közösen, illetve a jogelődjük különvagyonából került kifizetésre a bérlakás, valamint a zártkerti ingatlan vételára, így arra a felperes nem tarthat igényt.

Az elsőfokú bíróság 2006. február 13-án meghozott ítélete vonatkozásában a Debreceni Ítéltábla a Pf. III. 20.181/2006/3. számú részítéletében megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének az élettársi jogviszony fennállására és annak 1989. év júniusától az örökhagyó haláláig, 2003. január 15. napjáig tartó időtartamának meghatározására

vonatkozó megállapításai helyesek. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét - a fellebbezési kérelem, illetőleg a fellebbezési ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül - hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot ebben a körben a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította.

Megállapította, hogy a felperes oldalán 368 300 Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illeték, és 185 000 Ft másodfokú perköltség, az alperesek oldalán pedig 242 700 Ft másodfokú perköltség merült fel.

A hatályon kívül helyező végzésben iránymutatást adott az elsőfokú bíróságnak, miként kell az élettársi közös vagyon és megosztása, valamint a közös tulajdon megszüntetése tekintetében előterjesztett kereseti kérelmet elbírálni.

A megismételt eljárásban a felperes által állított 1/2-1/2-ed szerzési aránnyal szemben az alperesek jogelődjükre kedvezőbben 2/3-1/3-ad arányban ismerték el azt.

A felperes keresetét az alperesek továbbra is alaptalannak tartották, és 2004. február 1. napjától kezdődően (5 évre visszamenőleg) használati díj megfizetésére kérték kötelezni havi 25 000 Ft összegben az álláspontjuk szerint az örökhagyó különvagyonát képező lakás után. Előadták, hogy a perbeli lakásingatlan és a pallagi zártkert szerzési körülményei az alperesi jogelőd 1/1-ed arányú kizárólagos tulajdonszerzését támasztják alá, így a lakást a tulajdonukba kérték adni azzal, hogy a felperes azt bocsássa a birtokukba is.

A felperes az alperesek használati díj megfizetésére irányuló követelését elutasítani kérte.

Az elsőfokú bíróság a 41. sorszámú ítéletében megállapította, hogy a ..., ... szám alatti lakásingatlan 35/100-ad tulajdoni illetősége és a ...-i ... hrsz-ú „gyümölcsös és gazdasági épület” megjelölésű zártkerti ingatlan 157/1411-ed tulajdoni illetősége élettársi közös vagyon jogcímén a felperes tulajdonát képezi.

A közös tulajdont a lakásingatlan tekintetében akként szüntette meg, hogy azt a felperes 1/1-ed arányú tulajdonába, a zártkerti ingatlant pedig az I-II. r. alperesek 1/2-1/2-ed arányú tulajdonába adta élettársi közös vagyon megosztása jogcímén, valamint kötelezte a felperest, hogy 60 napon belül fizessen meg az I-II. r. alperesek részére személyenként 1 827 848 Ft értékkülönböt, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Annak kimondása mellett, hogy mindegyik fél viseli a saját költségét, kötelezte a felperest, hogy 552 300 Ft, míg az alpereseket, hogy 368 000 Ft eljárási illetéket fizessenek meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában elsősorban a korábbi hatályon kívül helyező végzésben foglalt iránymutatás alapján az élettársi kapcsolat fennállása alatti szerzési arányt állapította meg. E tekintetben számba vette a felperes, illetve az alperesek jogelődje jövedelemigazolásait, tekintetbe vette a felperes által a még tartásra szoruló gyermekei után fizetendő gyermektartásdíjnak az összegét. Bár a felperes hivatkozott rá, hogy a szerzési arányát növelte volna az örökhagyó betegsége idején kifejtett háztartási munka, ápolási-gondozási tevékenység, valamint a lakásban és a zártkerti ingatlanban végzett felújítási munka, de erre vonatkozóan szakértői bizonyításra vonatkozó indítványt felhívás ellenére nem terjesztett elő, így az első fokú bíróság azt figyelembe venni nem tudta.

Az alperesi jogelőd biztosította a felperes lakhatását a Fényes udvari lakásban, így az első fokú ítéletben a lakáshasználat díja, mint vagyoni érték is elszámolásra került az alperesek javára. Mindezek figyelembevételével az első fokú bíróság, mivel nem terjeszkedhetett túl

az alperesek ellenkérelmén, a szerzési arányt kérelmüknek megfelelően javukra kedvezőbben 2/3-1/3-ad arányban állapította meg.

A ..., ... szám alatti lakás tekintetében az ingatlan szerződéskötés kori 1 070 000 Ft-os értékéből kiindulva kimondta, hogy a töretlen bírói gyakorlat szerint a bennlakó bérlőt, azaz az alperesek jogelődjét illetve meg különvagyonként az 535 000 Ft vételárengedmény. Az ezen felüli rész tekinthető csak közös vagyonnak, illetve azt is megállapította, hogy a felperes fizetett meg a 342 400 Ft-ból 300 000 Ft-ot akként, hogy azt részére a testvére, V. G-né biztosította az édesanyjuk hagyatékából. Ezt az összeget különvagyonként és a közös szerzésből a felperest megillető 78 333 Ft-ot figyelembe véve, a lakásérték 1 070 000 Ft-os összegéhez arányosítva 35/100-ad tulajdoni hányad illeti meg élettársi közös vagyon címén a felperest.

Az első fokú ítélet szerint a zártkerti ingatlan 2/6-od illetőségét az alperesek jogelődje megszerezte, az, az élettársi vagyonközösséghez tartozik, így ennek 1/3-ad része a felperest illeti, ez az 1411 m² területre visszavetítve 157 m², ezért az első fokú bíróság 157/1411-ed tulajdoni hányadot állapított meg a javára.

Az első fokú bíróság álláspontja szerint a peres felek különvagyoni ingóságait birtokukban tartják, a közös néven lévő üdülőhasználati jogokat az elszámolás köréből kirekesztette, mert egyik fél sem tartott rá igényt, illetve az ... üdülőhasználati jog tekintetében megállapította, hogy mivel az alperesek három egymást követő évben nem fizették meg az éves költségtérítés díját így megszűnt ez a jog.

A közös adósság körében tüntette fel a felperes által a HVG Bank részére megfizetett hiteltartozást, illetve az üdülő apartmanok fenntartási költségét.

Az elszámolás az első fokú bíróság álláspontja szerint akként alakult, hogy a felperes tulajdonában van a 7 200 000 Ft értékű Fényes udvari ingatlan, míg az alperesek tulajdonában a zártkerti ingatlan, így az összes vagyon 9 200 000 Ft.

A felperesi jutó ennek 1/3-a 3 066 667 Ft, az alpereseké 6 133 333 Ft, így a különbözetet a 4 133 330 Ft-ot kell a felperesnek az alperesek javára megfizetni, de ebből levonandó a közös adósság 680 616 Ft összegének a 2/3-a, azaz 453 744 Ft.

Az elsőfokú bíróság részben alaposnak találta az alperesek ellenkérelmét a havi használati díj megfizetése vonatkozásában, de csak a kérelem előterjesztésétől, 2009. február 11. napjától kezdődően, és a 25 000 Ft 2/3-ad részének megfelelő havi 16 667 Ft összegben. Ez 8325 Ft volt az ítélelhozatalig, illetve, mivel az alperesek vették fel a jogelődjük utolsó havi nyugellátását, 96 654 Ft-ot, ennek az 1/3-a is a felperest illeti 32 218 Ft értékben. Így a közös adósság 1/3-ával, illetve a nyugellátás 1/3-ával csökkentve, de a többlehasználati díjjal növelve a felperes fizetési kötelezettsége 3 655 696 Ft, melynek megtérítésére kötelezte egyenlő mértékben az alperesek javára a felperest.

Az alperesek fellebbeztek az ítélet ellen, és ebben kérték az ítélet megváltoztatásával annak megállapítását, hogy mind a ...-i, mind a zártkerti ingatlan a jogelődjük különvagyonát képezte, a mivel ezeknél élettársi közös vagyon nem keletkezett, alaptalan a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereseti kérelem.

Kérték kötelezni a felperest, hogy 2009. év február hó 11. napjától mindaddig, míg az ingatlant birtokában tartja, fizessen részükre havi 25 000 Ft használati díjat, és térítse meg mind az első-, mind a másodfokú eljárással felmerülő költségeiket.

Fellebbezésük indokolásában kiemelték, hogy a felperes ellentmondásosan nyilatkozott az élettársi kapcsolat kezdetére, jövedelmi viszonyaira, ezért tévesnek találták az első fokon eljáró bíróság szerzési arányokat megállapító döntését.

Hivatkoztak arra, hogy az ingatlanok megszerzése tekintetében egyébként sem lenne jelentősége a szerzési arányoknak, mert a ...-i lakás a jogelődjük szüleié volt, és az ingatlanban lakó családtag, az örökgyógyó a bérlet lakás bérleti jogával, kizárólagos jelleggel rendelkezett, és a megvásárlás csak számára volt adott, de ezt az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe. Álláspontjuk szerint igazolták, hogy a ... családnak a vásárlás időpontjában élő tagjai együttesen hoztak döntést a felperes hozzájárulása és beavatása nélkül, hogy a lakást az alperesek jogelődje vásárolja meg, azzal a megszorítással, hogy emiatt az továbbra is a ... család rendelkezési joga alatt marad, és majd az alperesek öröklik meg. Rámutattak, hogy a jövedelmi-vagyoni viszonyokból megállapítható volt, hogy az alperesi jogelőd a lakás megvásárlásához szükséges vételár összeggel maradéktalanul rendelkezett. Sérelmezték, hogy az első fokon eljáró bíróság a lakás megvásárlásának vizsgálata során figyelmen kívül hagyta az erre vonatkozó okirati bizonyítékokat, illetve a kihallgatott tanúk vallomását, akik igazolták a ...-i ingatlan különvagyoni jellegét.

Szerintük N. (helyesen ...) G-né, a felperes testvére tanúvallomásában csak állította, de semmivel nem igazolta, hogy 300 000 Ft-ot adott át a felperes részére a lakás megvásárlására. Ez a nyilatkozat ellentétben áll az általános életpaszttalattal és a logika szabályaival is, hiszen ha a felperes nagyon jól keresett, akkor nincs magyarázat arra, hogy miért kellett ezt az összeget kölcsönkérnie, illetve az sem indokolható, hogy az ingatlan bármilyen csekély tulajdoni hányada miért nem került az ő nevére is. Álláspontjuk szerint, ha valóban adott a felperes testvére kölcsönt, akkor vizsgálnia kellett volna az elsőfokú bíróságnak, ezt mivel tudják dokumentálni, mely időpontban került sor a kölcsönadásra, és ez milyen viszonyban állt a lakás vételár megfizetésének időpontjával.

Hasonlónak ítélték a helyzetet a zártkerti ingatan tulajdonával kapcsolatban, hiszen - az örökgyógyó szüleihez való kötődése folytán - előszereteti okokból került sor az ingatlan tulajdonosi szerkezetének megváltoztatására azáltal, hogy örökgyógyó különvagyónának felhasználásával kívánta megőrizni az ingatlan családi jellegét, és ezért 1992. évben kifizetette a tulajdonostársakat.

Összességében kifogásolták, hogy az első fokon eljáró bíróság ítéletalkotása során csak a szerzési arányok megállapítására helyezte a hangsúlyt, és ennek látszólagos tisztázása mellett minden vagyonszerzést úgy kezelt, mint ha az, közös szerzés lett volna, és figyelmen kívül hagyta az ingatlanok megszerzésével kapcsolatos objektív okirati bizonyítékokat.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében - melyet személyesen 4. sorszám alatt, jogi képviselője útján 6. sorszám alatt terjesztett elő - hangsúlyozta, nem kíván fellebbezni az ítélettel szemben, és nem kéri beadványát csatlakozó fellebbezésnek sem tekinteni, így kinyilvánította, hogy egyetért az elsőfokú ítélet rendelkezéseivel, annak megváltoztatását nem kívánja.

Álláspontja szerint az alperesek fellebbezése megalapozatlan, ezért kérte az elsőfokú ítéletnek a helybenhagyását, illetve az alperesek perköltségben történő marasztalását.

Megjegyezte, hogy bár az elsőfokú ítélet számára kedvezőtlen, illetve több hátrányos, méltánytalan részletet tartalmaz, de az ügy mielőbbi befejezése érdekében nem kívánt fellebbezési jogával élni. Sérelmezte azt is, hogy az alperesek, illetve az örökhagyó testvérei a beteggondozásban nem működtek közre, de az örökségben részesülni kívántak. Kifogásolta a lakáshasználati díj - terhére történő - elszámolását.

Az ítélet tábla az alperesek fellebbezését csak a fellebbezési eljárás alatt felmerült többlethasználati díj tekintetében találta alaposnak.

Mindenekelőtt rögzíteni szükséges, hogy a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 8. P. 21.241/2004/28. számú ítéletét felülbíráló, Debreceni Ítélet tábla a Pf. III. 20.181/2006/3. számú jogerős részítéletével megállapította, hogy a felperes és az alperesek jogelődje 1989. június 14. napjától 2003. január 15. napjáig élettársak voltak.

A jogerős, minősített kötőerővel bíró megállapítás irányadóvá vált a felekre, ezért sem a megismételt eljárásban, sem a másodfokú eljárásban nincs lehetőség a kapcsolat tényének és időtartamának vitatására.

Az alperesek alaptalanul sérelmezték fellebbezésükben az elsőfokú bíróság szerzési arányt megállapító döntését. Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban a Debreceni Ítélet tábla iránymutatásának megfelelő keretben a bizonyítási eljárást lefolytatta, a peres feleket a - többször módosított - Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (Pp.) 3. § (3) bekezdésében írt rendelkezések szerint tájékoztatta a szerzési arány megállapítása érdekében bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről.

A felperes a szerzési arányt azonos mértékűnek, míg az alperesek számukra kedvezőbbben, 2/3-1/3-ad arányban kérték megállapítani.

A felperes a bírói felhívás ellenére nem kérte szakértő kirendelését, ezért az elsőfokú bíróság a felek egymással ellentétes előadása, a kihallgatott tanúk vallomása, és a becsatolt okirati bizonyítékok egymással való egybevetése alapján állapította meg a szerzési arányt, melyet helyesen 2/3-1/3-ad arányban határozott meg.

Megjegyzi az ítélet tábla, hogy az elsőfokú bíróság az alperesek kérelmével egyező arányban állapította meg a szerzési arányt, ezért okszerűtlen az alpereseknek az ezt sérelmező fellebbezési érvelése.

Az első fokú bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy a Pp. 215. § rendelkezése szerint az alperesi kérelemtől kedvezőbb szerzési arány megállapításának eljárásjogi akadálya volt, mely meghatározza a másodfokú eljárás keretét is, ezért a szerzésarány megváltoztatásának nem volt helye. (Hasonló iránymutatást tartalmaz a Bírósági Határozatok című folyóirat 2005. évi számában 34. szám alatt közzétett eseti döntés is, mely szerint a bíróság az alperes ellenkérelmén túlterjeszkedve nem hozhat az említett nyilatkozathoz képest az alperesre kedvezőbb határozatot.)

A Polgári Törvénykönyvről szóló többször módosított 1959. évi IV. tv. (Ptk.) 578/G. § (1) bekezdése értelmében az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködés arányában szereznek közös tulajdont. Az egységes ítélkezési gyakorlat szerint az élettársak közös tulajdonszerzése a közös tulajdon sajátos alakzata abban az értelemben - hogy a

felek eltérő megállapodásának hiányában - bármelyik élettárs szerzése kihat a másikra. Az élettársak a harmadik személyhez fűződő ún. külső jogviszonyukban akár együttesen, akár külön-külön szerzőként is szerepelhetnek; az egymás közötti, ún. belső jogviszonyukban azonban - az egyéb feltételek megléte esetén - az akarategységüknél fogva együttes szerzőnek minősülnek, ami azt eredményezi, hogy a harmadik személlyel létrejött szerződés megkötésében való részvételüktől, annak tartalmától és az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül közös tulajdonosai annak, amit az együttélésük alatt a közös gazdálkodás eredményeként szereztek.

Más kérdés az, hogy a Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése nem létesít az élettársak között vagyonszerzést, hanem csak közös gazdálkodás eredményeként történő közös tulajdonszerzéstől rendelkezik, nem korlátozza az élettársak „különvagyonának körét” a házastársak esetében tételesen felsorolt, a Csjt. 28. §-ának (1) bekezdése szerinti vagyontárgyakra, ezáltal az élettársi jogviszony fennállásának ténye nem zárja ki az élettársak bármelyikének az egyes konkrét vagyontárgyak tekintetében történő kizárólagos tulajdonszerzését.

A Ptk. nem tiltja ugyanis, hogy az élettársak eltérjenek a jogviszonyokra irányadó törvényi rendelkezésektől, ezért a Ptk. 200. §-ának (1) bekezdésében írt szerződési szabadságukkal összhangban - alakiságra vonatkozó jogszabályi előírás hiányában - akár ráutaló magatartással is kifejezésre juttathatják egyes vagyontárgyak tekintetében kizárólagos tulajdonszerzésüket.

Az elsőfokú bíróság helyesen, az ismertetett jogi szabályozás és gyakorlat szerint vizsgálta a felek tulajdonszerzését. A tényállást - a fellebbezéssel érintett körben - helyesen állapította, melyből helytálló jogi következtetésre jutott, körütekintő, részletes jogi indokolással adta cáfolatát az ingatlanok különvagyonon jellegét állító alperesi előadásnak. Döntésével és annak indokolásával az ítélet tábla egyetértett, mindössze annak szövegezését módosította a Ptk. 116. §-ában meghatározott rendelkezésekre tekintettel, valamint az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyezhetőség végett a tulajdoni arányokat egyszerűsítette, és egyértelművé tette a felek tulajdonszerzési arányát.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása kiegészítésre nem szorul, ezért az ítélet tábla a felperesek fellebbezési érvelésével szemben az alábbiakra utal:

Az alperesek jogelődje a felperessel közös élettársi kapcsolat időtartama alatt vásárolta meg a perbeli ..., ...-i lakást. A lakás egyedüli bérelője az alperesek jogelődje volt, aki édesapja halálát követően, egyedül folytatta a bérleti jogviszonyt. Az, hogy az önálló bérleti joggal rendelkező alperesi jogelőd mellett az adásvételi szerződésben a felperes vevőként nem szerepelt, a felek belső jogviszonyára kihatással nem bírt, joglemondásként nem volt értelmezhető.

Az alperesek alaptalanul állították a fellebbezésükben, hogy azzal a megszorítással járultak hozzá a jogelődjük tulajdonszerzéséhez, hogy a ... család rendelkezési joga alatt marad az ingatlan. Az alperesek jogelődjének megszerzésében - sem a bérleti jogviszony folytatása, sem az ingatlan megvásárlása tekintetében - az alperesek hozzájárulására nem volt

szükség, vételi joggal pedig, mint a bérlő egyenesági rokona csak örökhagyó édesapja életében rendelkeztek.

A feltételhez kötött, a családnak rendelkezési, illetve érdekkörében maradó ingatlanszerzést cáfolja az a tény is, hogy a zártkerti ingatlan vonatkozásában az alperesek jogelődje és a család nem tartotta fenn az öröklés folytán előállt közös tulajdont, hanem kifejezetten megszüntették azt, tényleges megváltási ár elszámolása mellett.

Az alperesek alaptalanul sérelmezték azt is, hogy nem került figyelembevételre a jogelődjüket, mint bérlőt megillető vételár kedvezmény különvagyoni jellege, ugyanis az elsőfokú bíróság - utalva az egységes bírói gyakorlatra - helyesen az örökhagyó különvagyónaként számolta el az ingatlan forgalmi értéke és lakott értéke figyelembevételével megállapított vételár közötti vételárendedményt, amely ingyenes juttatás az ingatlant megvásárló bérlőt illette. Ez a vételárendedmény ugyanis lényegében az alperesek jogelődjét megillető, a bérleti jogviszony, mint vagyoni értékű jog ellenértéke volt, amely függetlenül a tényleges, kedvezményes vételár kifizetésére felhasznált pénzeszközök alvagyoni jellegétől, az alperesek jogelődje kizárólagos tulajdonának minősül.

A kedvezményes vételár egyösszegben való kifizetésének ténye azonban a közös vagyon felhasználása folytán következett be, ezért - az elsőfokú ítélet helyes okfejtése szerint - a volt élettársak 1/3-2/3-ad arányú szerzésben való közreműködéseként számolandó el. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a ...-i lakás tulajdoni hányadait, azt az ítélet tábla csupán matematikai szempontból egyszerűsítette.

Helytálló az elsőfokú bíróságnak az a döntése is, melyben a bentlakó felperest jogosította fel az alperesek tulajdoni hányadának megváltására, és így rendelte el a közös tulajdon megszüntetését.

Az alperesek nem tudták igazolni a zártkerti ingatlan vonatkozásában sem azt a tény, hogy a felperes és az örökhagyó kifejezésre juttatták volna belső jogviszonyukban az ingatlan örökhagyó által kizárólagos tulajdonszerzését, ezért az ítélet tábla - a fellebbezéssel nem érintett - a zártkerti ingatlanra vonatkozó elsőfokú bírósági döntést helyes indokai alapján irányadónak tekintette a másodfokú eljárás során.

Az alperesek fellebbezésükben kérték az elsőfokú bíróság által megállapított, a felperest terhelő, az alperesi tulajdoni hányadhoz igazodó többlethasználat szerinti díj elszámolását, melyet az 1/1-ed tulajdoni hányadra a szakértő 25 000 Ft-ban határozott meg, így a felperest az, havi 16 666 Ft összegben terhelte.

Az elsőfokú bíróság 2009. február 11. napjától 2009. február 23. napjáig számolta el ennek összegét, mely a másodfokú ítélet meghozataláig 145 160 Ft többlethasználati díj fizetési kötelezettséget eredményezett a felperes terhére.

Az ítélet tábla ezt meghaladóan sem havi összegszerűségében, sem időtartamában nem találta alaposnak az alperesek igényét, egyrészt amiatt, hogy az ingatlan különvagyoni jellegét nem látta megállapíthatónak, másrészt ezen eltérő jogalap hiányában az ingatlan kiürítéséről sem rendelkezhetett.

Az alperesek bejegyzési engedély kiadására való kötelezésével az ítéltábla nem ért egyet, mert nem osztja a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) PK. véleménye 3. pontjában kifejtetteket.

A Pp. 213. §-ának (1) bekezdése értelmében a bíróságnak az ítéletében minden perbevitt kérdésről dönteni kell, így alapvető elvárás, hogy az ítélet végrehajtható legyen, a határozattal kötelezett önkéntes teljesítésének elmaradása esetén bírósági végrehajtást útján - s nem külön per lefolytatása eredményeként - kikényszeríthető legyen.

Amennyiben a közös tulajdon megszüntetéséről a bíróság úgy határoz, hogy az egyik tulajdonostárs ingatlanhányadát a másik tulajdonostárs tulajdonába adja, és az ellenérték megfizetésére határidőt engedélyez, ítélete akkor elégíti az azzal szemben támasztott követelményeket - teljesítéskörű rendezés, végrehajthatóság -, ha a tulajdonosváltás átvezetése iránt úgy rendeli megkeresni az ingatlanügyi hatóságot, hogy az új tulajdonos tulajdonjogát a megváltási ár megfizetésének igazolása után jegyezze be. A bejegyzéshez a társtulajdonos engedélyére nincs szükség, mivel a tulajdonosváltás nem a felek akaratának, hanem a bíróság döntésének következménye.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az ingatlanügyi hatóság megkeresését a rendelkező részben írtak szerint helyesbítette, figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inytv.) 30. § (1) bekezdésében és a 34. § (1) bekezdésének utaló szabálya alapján alkalmazandó 32. § (1) bekezdésében foglaltakra.

Az ítéltábla a fentiekben kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét részben megváltoztatva az értékkülönbözet összegét személyenként 1 900 428 Ft-ra felemelte, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítéltábla észlelte, hogy az alperesek - az elsőfokú bíróság téves felhívására - a megismételt eljárásban előterjesztett fellebbezésükön 175 400 Ft fellebbezési eljárási illetéket leróttak. Figyelemmel arra, hogy a korábbi eljárásban az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján került sor, így az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. tv. (Itv.) 51. §-a értelmében az alpereseket fellebbezési eljárási illetékfizetési kötelezettség csak a fellebbezési kérelmük felemelt összegének megfelelő 6 %-ban terhelte.

A fentiekre tekintettel az alpereseknek 185 900 Ft-ot kellett volna leróniuk, azonban a korábbi eljárásban előterjesztett fellebbezésükön leróttak 170 700 Ft-ot, így 15 200 Ft-tal kellett volna még kiegészíteniük azt, szemben a 175 400 Ft-tal, ezért az ítéltábla az Itv. 80. § (1) bekezdésének f) pontja alapján a számítási hiba miatt lerótt többletilleték visszatérésére vonatkozóan határozatot hozott, és ezt megküldeni rendelte az Itv. 81. § (2) bekezdése alapján az alperesek lakóhelye szerint illetékes adóhatóságnak.

Az alperesek fellebbezése csak kis részben vezetett eredményre, ezért az ítéltábla a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket a felperes javára másodfokú perköltségnek a megfizetésére, amelynek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (2) bekezdésének a)

pontja, (5)-(6) bekezdése alapján állapította meg, figyelemmel a 4/A. § (1) bekezdésében foglalt az ügyvédi díj összegét terhelő általános forgalmi adóra.

Debrecen, 2009. november hó 17. napján

Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk a tanács elnöke, Dr. Drexlerné Dr. Karcub Edit sk előadó bíró, Dr. Madarász Anna sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó