

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéletábra a Mallér Ügyvédi Iroda (Ügyintéző dr. Mallér Mónika ügyvéd) által képviselt **felperesnek** dr. Nemes-Nagy Boldizsár ügyvéd által képviselt **I.r. és II.r alperesek** ellen **tulajdonjog megállapítása** iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2009. február 16. napján kelt P.20.169/2006/49. számú ítéletével szemben, a felperes által 50. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Í t é l e t e t :

Az ítéletábra a megyei bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a tulajdoni hányadok megállapítására vonatkozó rendelkezést mellőzi. A felperes által az I. rendű alperes javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét 890.000,- (nyolcszázkilencvenezer) forintba leszállítja.

A felperes köteles 15 napon belül megfizetni az I. rendű alperesnek 100.000,- (egyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

A felperes 206.000,- (kettőszázhatvan), az alperes pedig 10.800,- (tízezer-nyolcszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket köteles megfizetni az államnak az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatósága Illeték Főosztálya felhívására.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetét elutasította és megállapította, hogy a **Helység 1, "A"**úti ...szám alatti, ... hrsz-ú ingatlan tulajdoni hányada a felperes és az alperes között változatlanul 1/2-1/2 arányú.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 873.000,- Ft feljegyzett illetéket, az I.r. alperesnek pedig 15 napon belül 1.060.000,- Ft perköltséget.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a felek 1991. szeptember 28-án kötöttek házasságot. A felperes 1991. július 26. napján vásárolta meg a **Helység 1, "B"** u...szám alatti ingatlant. A vételár teljes egészét a felperes szülei bocsátották rendelkezésére.

A felperes 1994. december 13-án adásvétel útján szerezte meg a **Helység 1, "C"** u. 13. szám alatti ingatlan tulajdonjogát 2.200.000,- Ft-ért, ezt követően 1994. december 27-én

előszerződést kötött, melynek értelmében az újonnan megszerzett ingatlant a **helység 1-i** hrsz. alatti telekingatlan 2/6-áért kívánta elcserélni. A csereszerződés 1995. április 27. napján megkötöttetett, a 2/6 illetőséget a felperes megszerezte.

Az ítéleti tényállás szerint az **"C"** úti ingatlan vételárát a felperes édesapja előlegezte meg azzal, hogy amennyiben a felperes nevén szereplő **"B"** úti ingatlan értékesítésre kerül, úgy ezt a vételárát a felperes visszafizeti. A **"B"** utcai ingatlan 1995. július 25-én 2,5 millió Ft-ért került értékesítésre. A befolyt vételárát a felperes a fentieknek megfelelően átadta az édesapjának. A **"A"** szám alatti telek 2/6 részére a felperes tulajdonjoga került bejegyzésre, ezt követően az ott épített társasházban a felek 5 millió Ft-ért megvásárolták a perbeli (**Helység 1, "A"** hrsz-ú) ingatlant, a vételárát 1.800.000,- Ft lakáshitelből, 1.200.000,- Ft szociálpolitikai támogatásból és 2 millió Ft készpénzből biztosították. A hiteleket 1997. október 28-án vették fel, a vételár kifizetésére 1997. szeptember 5-én (1.639.035,- Ft), 1997. november 15-én (2 millió Ft), majd 1998. október 2-án (1.884.125,- Ft) került sor. A tulajdonjog a felek között 1/2-1/2 arányban került ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.

A megyei bíróság az ítélete jogi indokolásában mindenekelőtt utalt a Csjt. 27. § (1), 28. § (1) és a 31. § (2) bekezdésében írtakra. Kiemelte, hogy a **"B"** utcai lakás megszerzésére a házasságkötést megelőzően került sor, vételárát a felperesi szülők egyenlítették ki, így a lakás felperesi különvagyonnak minősül.

A bíróság ugyanakkor nem találta bizonyítottnak azt a felperesi állítást, hogy a **"B"** utcai különvagyoni lakás értékesítéséből 1995. július 25-én befolyt 2,5 millió Ft-ot a felek a **"A"** szám alatti lakás megvásárlására használták fel. Etekintetben figyelemmel volt arra, hogy a felperes édesapjának tanúvallomása szerint a csereingatlan megvásárlását ő finanszírozta és ezt a **"B"** úti lakás eladása után a felperes visszafizette a részére. A felperes a különvagyona fejében a telekingatlan 2/6 részét szerezte meg. A bíróság életszerűtlennek minősítette azt a felperesi hivatkozást, hogy az 1995. július 25-én befolyt vételárát 1997. októberéig, az új lakás megvásárlásáig megőrizte volna, ugyanakkor ez nem ad magyarázatot arra sem, hogy a 2/6 telekhányadot milyen forrásokból szerezte meg. A bíróság ítélete szerint az események láncolatából okszerűen az következik, hogy a felperesi különvagyonból befolyt vételár a változatlanul felperesi különvagyonot képező telekhányad megvásárlására került felhasználásra.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt a felperes édesapja, mint felperes, valamint a felek és gyermekük, mint alperesek között P.20.365/2004. számon folyamatban volt perben az alperes és szülei úgy nyilatkoztak, hogy a **"B"** úti lakás vételára a **"A"** utcai lakásba folyt bele. Az elsőfokú bíróság ezen nyilatkozatokat úgy értékelte, hogy a jogban nem járatos alperes és családtagjai számára nem különült el a telekhányad, illetve a telken felépült társasházi lakás. A szavak köznyelvi értelmezése szerint ez a kijelentés nem támasztja alá azt a felperesi állítást, hogy a lakásingatlan vételárába folyt bele a **"B"** úti lakásból származó 2,5 millió Ft.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú határozat megváltoztatását, annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanon $\frac{3}{4}$ arányban szerzett tulajdoni hányadot. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Hangsúlyozta, hogy a felperes édesapjának tanúvallomására nem lehet ítéletet alapítani, hisz ő maga nyilatkozta, hogy haragban van fiával, másrészt per van folyamatban közöttük. A megyei bíróságnak

hivatalos tudomása volt arról, hogy a felperes édesapja az adott ügyben diktált érdekei szerint ellentmondó nyilatkozatokat tesz: a P.20.170/2006-os számú perben tett nyilatkozata szerint az "C" utcai csereingatlan megvásárlásához szükséges anyagi erőt teljes egészében ő és felesége biztosította, csak a családi kapcsolatokra, valamint az akkor még töretlen bizalomra építve juttatták ingyenesen a tulajdonrészt a fiúknak. Ugyancsak csatolta a felperes az ezzel kapcsolatosan peren kívül tett nyilatkozatot, melyben az édesapja hangsúlyozta, hogy a **helység 1-i** hrsz-ú ingatlan 2/6 tulajdoni illetőségének vételárát teljes egészében a szülők fizették meg. Erre tekintettel a felperes nem tartotta helyénvalónak azt az ítéleti álláspontot, hogy a különvagyonból befolyt vételár nem a perbeli lakásingatlan megvásárlására került felhasználásra. Kiemelte, hogy a P.20.954/2003. szám alatti perben az alperes akkori jogi képviselője útján levezette, hogy milyen összegekből vásárolták meg a perbeli ingatlant, a levezetés pedig a felperes különvagyonra hivatkozását támasztja alá. Az alperes jogi képviselője tisztában volt a telekhányad, illetve a telken felépült társasházi lakás, mint önálló ingatlan jellegével. Kifogásolta a felperes azt is, hogy a bíróság a szavak köznyelvi értelmezése alapján azt állapította meg, hogy az alperes és a családtagok részére a telekhányad, illetőleg a telken felépült lakás nem különül el, ugyanakkor a tanúkat nem hívta fel nyilatkozataik pontosítására.

Kiemelte a felperes, hogy a tanúk vallomása a bíróság megítélésével szemben nagyon is egyértelmű, mely szerint a különvagyon képező "B" úti lakás eladási ára a "A" úti lakás vételárába folyt be.

Támadta fellebbezésében a perköltségre vonatkozó rendelkezéseket is, kérve az I.r. alperes javára megállapított összeg mérséklését.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, hogy a tanúvallomások értékelése során figyelemmel kell lenni arra a körülményre, hogy a "A" utcaként emlegetett ingatlan valójában két ingatlannak, egy teleknek, és egy lakásnak felel meg.

A felperes fellebbezése a keresetét elutasító ítéleti rendelkezés tekintetében nem alapos, míg a perköltség tekintetében az alábbiak szerint megalapozott.

A megyei bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást, a peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, érdemi döntésével, annak indokaival az ítélet tábla egyetértett, a fellebbezésre tekintettel csupán az alábbiakat emeli ki.

A Csjt. 27.§ (1) bekezdése értelmében a házastársasak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik.

A felperes módosított keresetét arra alapította, hogy a különvagyonának minősülő "B" utcai ingatlan értékesítéséből származó vételárát a per tárgyát képező "A" utcai lakásingatlan megvásárlására fordították, így az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzetten túl további ¼ tulajdoni hányad a különvagyonra értékén szerzett vagyontárgynak, azaz a Csjt. 28.§ (1) bekezdés d./ pontja értelmében különvagyonnak minősül.

A "A" utcai lakás megvásárlására a felperes és az I.r. alperes házassági életközösségének fennállása alatt került sor, így a Csjt. 27.§ (1) bekezdés szerinti vélelem szól amellet, hogy az ingatlan a házastársak osztatlan közös tulajdonába tartozik.

A Pp. 164.§ (1) bekezdése értelmében a felperesnek kellett bizonyítania, hogy a vélelemmel szemben megalapozott a különvagyoni igénye.

A megyei bíróság a Pp. 3.§ (3) bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget téve tájékoztatta a felperest a bizonyítandó tényről, a bizonyítási teherről és a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeiről (10.számú jegyzőkönyv).

A felperes a bizonyítási eljárás későbbi szakaszában - okirati bizonyítékainak csatolását és az indítványozott tanúk meghallgatását követően - úgy nyilatkozott, hogy nem kíván további bizonyítási indítványt előterjeszteni a tekintetben, hogy a **"B"** utcai ingatlan értékesítéséből befolyt vételár a perbeli lakás megvásárlására került felhasználásra.

Az első fokú bíróság ítéletében helytállóan foglalt állást akként, hogy a rendelkezésre bocsátott peradatokkal a felperes a bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget.

Az I.r alperes a jelen perben vitatta, hogy a **"B"** utcai lakás vételárát a **"A"** utcai lakás megvásárlására fordították, ugyanakkor a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt P.20.954/2003. folyamatban volt perben e tekintetben elismerő nyilatkozatot tett (39/F/3. szám alatt csatolt irat).

A felperes édesapja, id. I.rendű felperes neve a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt P.20.170/2006. szám alatt folyamatban volt perben előterjesztett viszontkeresetében azt állította, hogy a **"A"** utcai telek felperesi tulajdoni hányadát ingyenesen jutatta a felperesnek (39/F/1.szám alatt csatolt irat). A P.20.954/2003. szám alatt folyamatban volt perben előadta, hogy a **"A"** utcai lakást ellenszolgáltatás nélkül fiának és feleségének, valamint unokáinak juttatta. A jelen perben tanúként előbb úgy nyilatkozott, hogy a házastársak a **"A"** utcai lakást nem a **"B"** utcai ingatlan vételárából, hanem megtakarításukból és hitelből vásárolták (13.számú jegyzőkönyv), majd azt nyilatkozta, hogy a lakás megvásárlásának forrásául a házastársak által felvett hitelen felül az ő juttatása szolgált.

A fenti, egymásnak ellentmondó nyilatkozatok mellett az alperes édesanyjának, **"D"-nek** a tanúvallomása is a bíróság rendelkezésére áll, értékelésénél azonban figyelemmel kell lenni egyrészt arra, hogy az előadottakról csupán hallomás útján szerzett tudomást, másrészt arra a körülményre, hogy a **"A"** utcai ingatlan két, jogilag egymástól elkülönülő, önálló ingatlant, a lakás- és telekingatlant egyaránt magába foglalja.

Ugyancsak helytállóan vonta értékelése körébe az első fokú bíróság azt, hogy a **"B"** utcai lakás értékesítésére 1995. júliusában, míg a perbeli lakás megvásárlására csupán 1997. októberében került sor.

A fenti körülmények együttes, mindenre kiterjedő, okszerű mérlegelése útján nem lehet ítéleti bizonyossággal megállapítani, hogy a **"B"** utcai lakás vételárát a házas felek a **"A"** utcai lakás megvásárlására fordították. A vélelemmel szemben ennek bizonyítása a felperest terhelte volna, a bizonyítás sikertelenségének jogkövetkezményeit neki kell viselni.

A fentebb kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra a megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletét a per főtárgya tekintetében a Pp. 253. § (2) bekezdés első fordulata alapján helybenhagyta, ugyanakkor mellőzte a fennálló ingatlan-nyilvántartási állapot megállapítására irányuló ítéleti rendelkezést, ilyen tartalmú megállapításra ugyanis jelen perben a Pp. 123.§-ában foglaltakra figyelemmel nincs eljárásjogi lehetőség.

A perköltséggel kapcsolatos fellebbezési kérelem elbírálása körében az ítélőtábla megállapította, hogy a megyei bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet téves alkalmazásával határozta meg 800.000,- Ft + Áfa összegben az ügyvédi munkadíjat, ugyanis a rendelet 3. § (2) bekezdés b./ pontjának figyelembevételével az első fokú eljárásra megállapítható ügyvédi munkadíj legfeljebb 633.600,- Ft + Áfa összegben állapítható meg. Erre tekintettel a másodfokú bíróság az I.r. alperes javára megítélt perköltség összegét a 25%-os Áfát magába foglaló 7...000,- Ft ügyvédi munkadíjból és az ítélőtábla Pf.III.20.160/2008/3. számú végzésével megállapított 100.000,- Ft eljárási költségből álló 890.000,- Ft-ra szállította le.

A felperes fellebbezése túlnyomórészt (95%-ban) eredménytelen maradt. Erre figyelemmel a Pp. 81.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint köteles megfizetni az I.r. alperesnek a 3.613.750,- Ft fellebbezési érték és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdés a./ pontjában és (5) bekezdésében foglaltak szerint meghatározott - 25% Áfát magában foglaló - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

A felperes és az I.r. alperes a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján -a másodfokú eljárásban való pernyertesség arányában - köteles viselni a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Győr, december 7. napján

Dr. Világi Erzsébet	. Maurer Ádám	. Havasiné Dr. Orbán Mária
a tanács elnöke	előadó bíró	bíró