

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Nyvelt Györgyi ügyvéd (6723 Szeged, Debreceni utca 16/B.) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a Nagyné dr. Ruff Erzsébet ügyvéd (7020 Dunaföldvár, Fehérvári utca 26.) által képviselt **alperes neve** (címe) I. rendű, **II. rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű és **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében - mely perbe ifj. beavatkozó (címe) I. rendű és Felperesi beavatkozó 1 (fél címe 1) II. rendű beavatkozók a felperes pernyertességének előmozdítása végett beavatkoztak - a Tolna Megyei Bíróság 2009. július 10. napján kelt 15.P.20.012/2009/28. számú ítélete ellen az alperesek által 31. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja és az I. rendű alperes marasztalását 3.931.000 forintról 1.161.960 (egymillió-egyszázhatvanegyezer-kilencszázhatvan) forintra leszállítja és mellőzi a felperes 48/100 tulajdoni hányadára való utalást. A II-III. rendű alperesek tűrésére kötelezése az 1.161.960 forintból behajthatatlan összeg erejéig áll fenn. Ezen felüli fellebbezett részében az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

A felperes által az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 543.450 (ötszáznegyvenháromezer-négyszázötven) forintra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alpereseknek 69.000 (hatvankilencezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget, valamint kötelezi a feleket, hogy fizessenek meg az államnak - az állami adóhatóság felhívására - a felperes 166.100 (egyszázhatvanhatezer-egyszáz) forint, a II-III. rendű alperesek - együttesen - 69.700 (hatvankilencezer-hétszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által - a fellebbezéssel érintett részében - megállapított tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes 1987. nyaratól élt élettársi kapcsolatban. Az I. rendű alperes bérleményét képező D, Sz út 00. 6/2. szám alatti önkormányzati bérlakásnak a B, N út 000. fszt. 2/A. szám alatti lakásra történt cseréjekor kifizetett 200.000 forint értékkülönböt a felperes és az I. rendű alperes közös pénzükből fizették ki. E N. úti ingatlan szanálásakor került kiutalásra az 1996. január 10. napján kelt bérleti szerződéssel az I. rendű alperes, mint bérlő részére a B, A sor 0. V/5. szám alatti lakás, amelyet a Z-i Vagyonkezelő Rt. 1996. április 4-én felajánlott megvásárlásra az I. rendű alperesnek, mint bérlőnek. Az ingatlan forgalmi értéke 3.000.000 forint volt, amelynek 15 %-a, 450.000 forint volt a vételár azzal, hogy egyösszegű teljesítés esetén további 36 %, 162.000 forint engedmény adható. Az ily módon csökkentett 288.000 forint vételárat kellett megfizetni. Ebből 94.068 forint az I. rendű alperes kárpótlási jegyével került kiegyenlítésre, így az az I. rendű alperes különvagyonra volt, a fennmaradó összeget pedig a házastársak közösen fizették meg.

Az I. rendű alperes ezt az ingatlant a 2001. január 16. napján kelt ajándékozási szerződéssel 2/3-1/3 arányban odaajándékozta a II-III. rendű alpereseknek, akik ezt követően az ingatlant felújították. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 18.720.000 forint, melyen belül a II-III. rendű alperesek által elvégzett munkák forgalmi értéknövelő hatása 3.120.000 forint.

A felperes és az I. rendű alperes házasságát a P-i Városi Bíróság 4.P.20.271/2005/2. számú ítéletével felbontotta. A házasság felbontása előtt, 2005. április 29. napján közjegyzői okiratba foglalt megállapodást kötöttek a házastársi közös vagyon megosztásáról azzal, hogy amennyiben az I. rendű alperes az okiratban vállalt kötelezettségeinek 2005. június 13. napjáig nem tesz eleget, a szerződés hatályát veszti. Az I. rendű alperes a szerződésben vállalt kötelezettségeit nem teljesítette, ezért a szerződés a 13. pontjában foglalt bontó feltétel bekövetkeztével hatályát veszítette.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a B, A sor 0. V/5. szám alatti ingatlannak $\frac{1}{2}$ részben ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa. Kérte annak megállapítását, hogy az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés a Csjt.30.§-ának (1) bekezdésébe ütközik, ezért az a Ptk.200.§-ának (2) bekezdése alapján az ő tulajdoni hányadára vonatkozóan semmis. Elsődleges kereseti kérelmében arra kérte kötelezni a II-III. rendű alpereseket, hogy a házastársi közös szerzés címén megszerzett $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 9.360.000 forintért váltsák magukhoz. Másodsorban annak megállapítását kérte, hogy a 2001. január 18. napján kelt ajándékozási szerződés vele szemben hatálytalan és kötelezze a bíróság az I. rendű alperest az ingatlanban megtestesülő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada ellenértékének megfizetésére azzal, hogy amennyiben az I. rendű alperes a

követelés behajthatatlan, a II-III. rendű alperesek tűrni legyenek kötelesek, hogy a követelését a B, A sor 0. V/5. szám alatti ingatlanból elégítse ki.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, állították, hogy az ingatlanon kizárólag az I. rendű alperes szerzett tulajdonjogot, az ajándékozási szerződéshez egyébként a felperes hozzájárult, ő kötött ki 2.000.000 forint ellenértéket, amelyet a II-III. rendű alperesek megfizettek a felperesnek és az I. rendű alperesnek.

Az I. rendű alperes viszontkeresetet emelt, melyben kérte annak megállapítását, hogy a felperes tulajdonaként nyilvántartott több ingatlan tulajdoni hányadát házastársi közös szerzés címén megszerezte, valamint kérte a házastársi közös adósságok 2004. november 30. napján érvényes összegének meghatározását azzal, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy egymás közötti viszonyukban a peres felek ezeket fele-fele arányban kötelesek viselni.

A felperes a viszontkereset teljesítését ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes a B, A sor 0. V/5. szám alatti ingatlan 48/100 tulajdoni hányadát megszerezte, mert a 3.000.000 forint forgalmi értékből nyújtott és az egyösszegű teljesítésre tekintettel adott kedvezmény a házastársakat közösen illeti meg. A vételárban az I. rendű alperesnek csupán a kárpótlási jeggyel megfizetett 94.000 forint különvagyona testesül meg. Megilleti azonban az I. rendű alperest a bérleti jog ellenértékének - ami a forgalmi érték 60 %-a - 90 %-a, míg ennek 10 %-a felperest illeti, mert a korábbi lakáscseréhez 200.000 forint kifizetése a közös vagyon terhére történt.

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes, mint ajándékozó és a II-III. rendű alperesek, mint megajándékozottak között 2001. január 18. napján a B, A sor 0. V/5. szám alatti ingatlanra létrejött ajándékozási szerződés a felperes irányában hatálytalan. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek a fenti ingatlanban megtestesült 48/100 tulajdoni hányad ellenértékéért 3.931.000 forintot. Amennyiben az I. rendű alperesen ez a követelés behajthatatlan, úgy II-III. rendű alperesek tűrni kötelesek, hogy a felperes az I. rendű alperessel szemben fennálló 3.931.000 forint összegű követelését behajtsa a B, A sor 0. V/5. szám alatti ingatlanból.

Rendelkezett továbbá a viszontkeresetben érintett további ingatlanokra és a peres felek közös adósságára vonatkozóan is.

Az ítélet ellen, annak részbeni megváltoztatása, a kereset elutasítása és annak megállapítása iránt, hogy a B, A sor 0. V/5. szám alatti ingatlanon kizárólag az I. rendű alperes szerzett tulajdonjogot és így a II-III. rendű alperesekkel kötött ajándékozási szerződés a különvagyonára kötött szerződés, ezért az a felperes irányában nem hatálytalan az alperesek fellebbeztek. Másodlagos fellebbezési kérelmükben a felperes részére fizetendő ellenérték összegét 1.161.960 forintra kérték leszállítani.

A felperes és a felperesi beavatkozók fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tényállást a másodfokú bíróság annyiban módosítja, hogy a felperes és az I. rendű alperes élettársi kapcsolatának kezdetét 1987. őszében állapítja meg. Mellőzi annak megállapítását, hogy a D, Sz út 00/2. szám alatti önkormányzati bérlakásnak a B, N útja 000. fszt. 2/A. szám alatti ingatlanra történő cseréjekor a 200.000 forint értékkülönböt a felperes és az I. rendű alperes közösen fizette ki. Ehelyett azt állapítja meg, hogy ezt az összeget az I. rendű alperes fizette meg.

Az így módosított tényálláshoz képest részben téves az elsőfokú bíróság döntése a fellebbezéssel érintett részében. Téves jogi álláspontot foglalt el az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes önálló bérlete, illetve az önálló bérletben lévő lakásra szerzett tulajdonjog tekintetében.

A fellebbezéssel érintett jogvita kapcsán a másodfokú bíróság annak a kérdésnek tulajdonított jelentőséget, hogy a B, A sor 0. V/5. szám alatti ingatlan - az I. rendű alperes általi kedvezményes megvásárlásakor - az I. rendű alperes önálló bérlete vagy a házastársak közös bérlete volt-e. Az elsőfokú bíróság által tévesen hivatkozott bírói gyakorlattal szemben ugyanis az állandó és egységes bírói gyakorlat az önálló bérlet jogintézményét, mintegy „bérleti különvagyonnak” tekinti (EBH1993.23., EBH2000/1/208., BH2009/12/360.). Ez azt jelenti, hogy az önálló bérlet, mint vagyoni érték azt a házastársat illeti, aki a lakás eredeti, illetve önálló bérlője volt. Az önálló bérletnek az életközösség ideje alatt történt megvásárlása esetén a vételár kedvezmény a megszűnő bérleti jog ellenértéke, s az a Csjt.28.§-a (1) bekezdésének a), b) és d) pontja értelmében az önálló bérlő házastárs különvagyonának minősül, ezért az ő különvagyonaként számolandó el a bérlő bennlakására tekintettel az önkormányzat által jogszabály rendelkezése alapján nyújtott vételár kedvezmény összege.

A bérlet jellegének megítélése szempontjából is jelentősége van annak, hogy a felperes és az I. rendű alperes élettársi jogviszonya mikor jött létre.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az élettársi közösség 1987. nyarától állt fenn. A másodfokú bíróság a tényállás módosításával a jogviszony kezdetét 1987. őszében állapította meg. A felperes a korábbi házastársa, Ó.P. elleni bontóperben az I. rendű alperessel történt megismerkedésének időpontjaként jelölte meg 1987. nyarát (PKKB.10.P.103.795/1987/2. számú jegyzőkönyv). Téves ezért az elsőfokú ítélet 8. oldalán annak megállapítása, mely szerint a perben a felperes úgy nyilatkozott, hogy az élettársi kapcsolat 1987. nyarán kezdődött. Ehhez képest egyébként a jelen perben azt adta elő a felperes, hogy az élettársi kapcsolata az I. rendű alperessel 1988-tól kezdődően állt fenn (15.P.20.722/2005/34. számú

jegyzőkönyv 8. oldala). Dr. S.S. tanúvallomása ebből a szempontból nem értékelhető, mert ő a peres felekre nem emlékezett. Az élettársi jogviszony kezdeteként ezért az I. rendű alperes által előadott 1987. őszénél korábbi időpontot megállapítani nem lehetett.

A perben nem volt vitás, hogy a D, Sz út 00/2. szám alatti lakás az I. rendű alperes önálló bérlete volt. Ezt cserélte el az I. rendű alperes 1987-ben a B, N útja 000. fszt. 2. szám alatti önkormányzati ingatlan bérleti jogára és a cserepartnernek 200.000 forintot fizetett. A fizetés letétbe helyezéssel 1987. október 7-én teljesült. Amennyiben ekkor az élettársi kapcsolat fennállott (amelyet a felperes a perben nem bizonyított), annak kezdete óta eltelt néhány nap alatt nem volt az élettársaknak 200.000 forintnyi közösen szerzett jövedelme, illetőleg ezt a felperes nem bizonyította. Ekként az I. rendű alperes előadása alapján azt kell megállapítani, hogy a különbözeti összeg megfizetését ő teljesítette és a cserével szerzett bérletet is az I. rendű alperes önálló bérletének kell tekinteni. Ezen lakás helyébe lépett a B, A sor 0. szám alatti, a szanált lakás helyett az I. rendű alperesnek kiutalt bérlakás, amely ezért szintén az I. rendű alperes önálló bérlete volt. A bérleti jogot, mint vagyonértékű jogot az ő különvagyonának kell tekinteni és a bérlő bennlakására tekintettel nyújtott vételár kedvezmény összege is az ő különvagyonaként számolandó el.

Az 1996. június 26. napján kelt adásvételi szerződés szerint a vétel időpontjában az ingatlan forgalmi értéke 3.000.000 forint volt, amelynek 85 %-át az eladó, az I. rendű alperes, mint önálló bérlő részére - jogszabály által előírt - kedvezményként juttatta, ezért ilyen részben a megszerzett lakás az I. rendű alperes különvagyonának minősül. A továbbiakban a ténylegesen kifizetett vételáron szerzett tulajdonjog alvagyoni jellegét az egy összegben való teljesítéshez felhasznált készpénz alvagyoni jellege határozza meg, s ehhez igazodik a vételár egy összegű kifizetésére tekintettel nyújtott árengedmény, amely annyiban minősül közös, illetőleg különvagyonnak, amennyiben és amekkora mértékben a kedvezményes és árengedménnyel is csökkentett vételár kifizetéséhez ezek az alvagyonok ténylegesen hozzájárultak.

A lakás árkedvezmény és árengedmény nélküli vételára lett volna 3.000.000 forint. A 85 %-os árkedvezményre tekintettel a tényleges vételár 450.000 forint volt. További árengedmény az egyösszegű teljesítés miatt 162.000 forint, így a ténylegesen fizetendő vételár 288.000 forint volt. Ezt 100 %-nak tekintve az I. rendű alperes különvagyonai kárpótlási jegyével történt teljesítés (94.000 forint) a ténylegesen fizetett vételár 33 %-át tette ki. A fennmaradó 194.000 forintot fizették közös vagyonból a házaspár, amely a teljesített vételár 67 %-a. Ennek fele, 33,5 %-a, azaz 97.000 forint esik a felperesre. Ehhez járul a 162.000 forint árengedmény 33,5 %-a, azaz 54.270 forint. A 3.000.000 forint kedvezmény és engedmény nélküli vételár teljesítéséhez a felperes (97.000 + 54.270) összesen 151.270 forinttal járult hozzá, amely annak 5 %-a, azaz 5/100 tulajdoni hányadnak felel meg. A 15.600.000 forint összegű jelenlegi forgalmi értékből ez 780.000 forinttal egyenlő, melyet az I.

rendű alperes az ajándékozási szerződés hatálytalansága esetén a felperesnek köteles megfizetni.

Nem volt teljesíthető a fellebbezésnek az alperesek között létrejött ajándékozási szerződés hatálytalanságát megállapító ítéleti rendelkezést támadó része.

E kereseti kérelem tekintetében az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helyes következtetést levonva, helyes érdemi döntést hozott. A fellebbezésben felhozott érvekkel szemben a másodfokú bíróság - megismétlésük nélkül - az elsőfokú ítéletben kifejtett helyes indokokra utal.

Kiemeli a másodfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatával szemben az I. rendű alperes gyermekének és a gyermeke volt barátnőjének tanúvallomása nem volt alkalmas eltérő tényállás megállapítására.

A Pp.195.§-ának (1) bekezdése értelmében a közokirat teljesen bizonyítja az okiratban foglalt nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját. Adott esetben tehát azt, hogy az I. rendű alperes maga állította, hogy a II-III. rendű alperesekkel ajándékozási szerződést kötött a felperes tudomása és hozzájárulása nélkül. Ezt az okiratba foglalt nyilatkozatát az I. rendű alperes a jelen perben sem vitatta, csupán arra hivatkozott, hogy a nyilatkozata a felperes kényszerítésére jött létre. Ezt az állítását azonban a perben bizonyítani nem tudta. Ezzel szemben a T Megyei Bíróság előtt P.20.577/2007/7. szám alatt készült jegyzőkönyvben foglalt előadása szerint lényegében megerősítette a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát, amikor előadta, hogy a közjegyzői okiratban semmit nem kifogásolt, aláírás előtt a közjegyző az okiratot tanulmányozásra részére átadta, az abban foglaltakkal egyetértett.

A másodfokú bíróság a Pp.253.§-ának (3) bekezdése értelmében az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között változtathatja meg. Az I. rendű alperes fellebbezésében a legalacsonyabb összeg, amelyben a felperes tulajdoni hányadának ellenértékét kérte megállapítani, 1.161.960 forint volt, ezért a másodfokú bíróság ennél kisebb az összegre nem szállíthatta le az I. rendű alperes marasztalását

Mindezen indokokra is tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében annyiban változtatta meg a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján, hogy - figyelemmel a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem által megszabott korlátokra - az I. rendű alperes marasztalását 1.161.960 forintra leszállította és a II-III. rendű alperesek helytállási kötelezettségét ennek megfelelően korlátozta.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatására tekintettel a felperes nagyobb mértékben lett pervesztes, ezért a másodfokú bíróság a felperes által az államnak megfizetendő eljárási illeték összegét a Pp.81.§-ának (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM.

rendelet (Kmr.) 13.§-ának (2) bekezdése alapján pervesztessége arányában felemelte.

Az elsőfokú bíróság a PK.10. számú állásfoglalásra utalással rendelkezett úgy, hogy az elsőfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik. A másodfokú bíróság érdemben egyetértett ezzel a rendelkezéssel, azzal azonban, hogy a Legfelsőbb Bíróság az 1/2008.(V.19.)PK. véleménnyel a PK.10. számú állásfoglalást meghaladottá nyilvánította és a közös tulajdon megszüntetéséről e kollégiumi véleményt adta ki. A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos perekre azonban fenntartotta - a PK. vélemény VIII/g. pontjában - a perköltség viselésének azt az általános szabályát, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Erre tekintettel az elsőfokú ítélet megváltoztatása ellenére az elsőfokú perköltség viselésére vonatkozóan a másodfokú bíróságnak eltérő döntést hoznia nem kellett.

Az alperesek fellebbezése nagyobb részben sikeres volt, ezért a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján a felperes köteles az alperesek részére másodfokú perköltséget megfizetni. A sikeres fellebbezéssel kapcsolatban felmerült fellebbezési eljárási illetéket a Pp.81.§-ának (1) bekezdése és a Kmr.13.§-ának (2) bekezdése alapján a felperes köteles az államnak megfizetni, míg a sikertelen fellebbezéssel merült fellebbezési eljárási illeték a II-III. rendű alpereseket terheli.

A beavatkozással kapcsolatban többletköltség nem merült fel, ezért erre vonatkozó döntést a másodfokú bíróságnak nem kellett hoznia.

P é c s , 2010. március 11.

dr. Veszely József s.k. a tanács elnöke, dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. előadó bíró, dr. Kutasi Tünde s.k. bíró