

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Révai Károly ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a dr. Betkó Ágnes ügyvéd (cím) által képviselt alperes neve (cím) alperes ellen, tulajdonjog megállapítása iránti perében a Fővárosi Bíróság 2009. február 19. napján meghozott 27.P.20.304/2008/17. számú ítélete ellen az alperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és annak 22. sorszámú indokolása folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A F-i Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és a B. helyrajzi szám alatt felvett, természetben alperes címe számú ingatlan tekintetében a felperest megillető tulajdoni hányadot 17/100 részre leszállítja.

Az illetékes földhivatali hatósághoz intézett megkeresést azzal módosítja, hogy a földhivatal a felperes tulajdonjogát 17/100 részre jegyezze be, az alperes javára bejegyzett tulajdonjogot 83/100 részre módosítsa.

A legkisebb árverési vételárból a felperest 5.006.100 (Ötmillió-hatezer-száz) forint, az alperest 22.993.900 (Huszonkétmillió-kilencszázkilencvenháromezer-kilencszáz) forint, a magasabb árverési vételárból a felperest 17/100, az alperest 83/100 vételár illeti meg.

Az árverésre az 1994. évi LIII. törvénynek az ingatlan végrehajtásra vonatkozó szabályai irányadók a 162. §-ban foglalt eltérésekkel és azzal, hogy az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtás során a végrehajtó nem szállíthatja le.

A F-ítéltábla kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 86.100 (Nyolcvanhatezer-száz) forint elsőfokú perköltséget.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 125.000 (Százhuszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az állam által előlegezett fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperes kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott B-i E. körút 66. számú ingatlan 4/10 tulajdoni illetőségét élettársi közös szerzés címén megszerezte. Kérte a 28.000.000 forint értékű ingatlan közös tulajdon megszüntetését, 11.200.000 forint megváltási ár ellenében az alperes feljogosítását tulajdoni hányadának megváltására.

Tényelőadása szerint az alperessel 1999. júliusától 2008. január 8-ig élettársi kapcsolatban élt, az együttélés alatt az alperes különvagyonában álló telekingatlanra közös vagyonból lakóházat építettek.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Állítása szerint a felépítményt különvagyonából, az életközösség létesítése előtt meglévő megtakarításából, ingatlan értékesítéséből és OTP kölcsönből létesítette. A felperes tulajdonszerzésének megállapítása, a közös tulajdon megszüntetése esetén a felperes tulajdoni hányadának megváltására nem képes.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes megszerezte az ingatlan 22/100 tulajdoni illetőségét. Megkereste az illetékes földhivatali hatóságot, hogy élettársi közös szerzés jogcímén a felperes tulajdonjogát jegyezze be. Elrendelte az ingatlan árverési értékesítését, a legkisebb árverési vételárat 28.000.000 forintban állapította meg, amelyből a felperest 200/100, az alperest 78/100 rész illeti. A meghaladó keresetet elutasította. További rendelkezése szerint a 900.000 forint kereseti illetéket az állam, egyéb költségeiket maguk viselik.

A megállapított tényállás szerint az alperes holtig tartó haszonélvezeti joggal rendelkezett fia tulajdonában álló B-i P. utca 65. számú ingatlanon. Az alperes 1999. június 30. napján kötött kölcsönszerződéssel 8.000.000 forint kölcsönt vett fel, és hozzájárult a haszonélvezetével terhelt ingatlan értékesítéséhez. Kijelentette, hogy a felvett összeget ingatlan vásárlására és lakóház építésére fordítja. A szerződést az alperes fia készfizető kezesként írta alá és a szerződés harmadik pontjában vállalta az ingatlan értékesítését és azt, hogy az alperes haszonélvezeti jogának megváltása fejében a kölcsön összegét az alperes helyett egyösszegben kiegyenlíti. Az alperes a kölcsönből 4.470.000 forintot fordított a perbeli telekingatlan megvásárlására, a fennmaradó összeget felhasználta az épület építéséhez. 2002. február 20. napján kötött kölcsönszerződés alapján az OTP Bank Rt-től 2.000.000 forint kölcsönt vett fel.

Az alperes fia 2003. március 12-én értékesítette a P. utcai ingatlant 17.500.000 forint vételárért. A haszonélvezeti jog fejében az alperest megillető 12.500.000 forintból kifizette az alperes 8.000.000 forint kölcsöntartozását és átadott részére 4.500.000 forintot. Az alperes fia kiegyenlítette az OTP kölcsönből még fennálló

1.970.000 forintot és a kölcsön törlesztésére részletekben kifizetett összesen 492.204 forintot.

Az alperes különvagyonából 12.500.000 forint hozzájárulást nyújtott az ingatlan teljes 22.000.000 forintos költségéhez. A 9.500.000 forint további költséget a felek az élettársi kapcsolat alatt keletkezett közös keresményükből egyenlítették ki. Az alperes az OTP kölcsönszerződést az élettársi kapcsolat fennállása alatt kötötte, így az építkezésre felhasznált kölcsön a volt élettársak közös tartozása, a 2.000.000 forint a felek közös hozzájárulása. A tartozás kiegyenlítése az alperes kötelmi igényét alapozhatja meg. Az elsőfokú bíróság az alperes terhére értékelte a további különvagyonai hozzájárulás bizonyítatlanságát.

A teljes 22.000.000 forint bekerülési költséghez viszonyítva az alperes 12.500.000 forint különvagyonai hozzájárulása 56,8 %, a 9.500.000 forint közös vagyoni hozzájárulás 43,2 %, amelyben a felek közreműködésének aránya azonos mértékű, azaz 21,6 %. Ennek megfelelően a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése szerint a felperest megillető tulajdoni hányad 22/100, az alperes tulajdoni hányada 78/100 részre módosul.

Az elsőfokú bíróság az ingatlan közös tulajdonát a Ptk. 148. § (2) bekezdésének alkalmazásával árverési értékesítéssel szüntette meg, mert az alperes a felperes tulajdoni illetőségének magához váltására nem képes. A legkisebb árverési vételár megegyezik a jelenlegi 28.000.000 forint ingatlan forgalmi értékkel. A befolyó vételár felosztásáról a tulajdoni hányadok arányában rendelkezett.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett, amelyben annak részbeni megváltoztatását a kereset teljes elutasításával kérte.

Érvei szerint az alperes különvagyonából 24.216.012 forintot fordított a lakóépület felépítésére. Az OTP kölcsönszerződést az alperes kötötte, az 1.970.000 forint tartozás kiegyenlítése a P. utcai ingatlan eladási árából történt, így az a Csjt. 28. § (1) bekezdésének a) és d) pontja alapján az alperes különvagyonai hozzájárulása. A kölcsönre részletekben kiegyenlített 492.204 forint tekinthető a felek közös kifizetésének, amelyből az alperesre jutó rész 246.102 forint.

A 2008. április 22. napján tartott tárgyaláson a fiával 1997. január 22. napján közösen kötött lakossági folyószámla szerződéssel igazolta, hogy 10.000.000 forint lekötött és utóbb az építkezésre fordított megtakarítással rendelkezett. Ifj. F. A. tanúvallomása bizonyította, hogy az alperes megtakarítása került a folyószámlán lekötésre. Számítása szerint kizárólagos hozzájárulása a 12.500.000 forinton felül 246.102 forint az életközösség fennállása alatt visszafizetett hiteltörlesztések ½ része, 1.970.000 forint a fia által kiegyenlített OTP kölcsön tartozás, és 10.000.000 forint az igazolt különvagyonai megtakarítása. A felperes a perben különvagyonába tartozó jelentősebb összeget, vagyontárgyat nem igazolt, az általa bemutatott keresetigazolások alapján irreális, hogy az építkezéshez szükséges anyagi eszközök rendelkezésére álltak.

Fellebbezéséhez csatolta a fiával közösen kötött folyószámla szerződés és a betétlekötésre vonatkozó okirat másolatát.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés részben alapos.

A fellebbezés nem érintette az élettársi jogviszony időtartamára, a szerzésben való közreműködés arányára, a 12.500.000 forint alperesi különvagyoni ráfordításra vonatkozó megállapítást. A felperes fellebbezési ellenkérelmében nem vitatta az együttélés ideje alatt felvett 2.000.000 forint OTP kölcsön építkezésre fordítását. A másodfokú bíróságnak ezért a 9.500.000 forint bekerülési költség forrása, és ettől függően a közös tulajdon megszüntetése tekintetében kellett döntenie.

Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben, az élettársi együttélés alatt az alperes által egyedüli adósként felvett 2.000.000 forint OTP kölcsön a kölcsönszerződés megkötésében való felperesi részvétel és tartozásátvállalás hiányában nem tekinthető az élettársak közös adósságának. A házastársi vagyonközösség és az élettársak közös tulajdonszerzése közötti lényeges különbség, hogy a házastársi vagyonközösség fennállása alatt az egyik házastárs által harmadik személlyel kötött visszterhes ügyletért a harmadik személlyel szemben közös vagyoni illetősége erejéig a Csjt. 30. §-ának korlátai között a másik házastárs is rendszerint felel, ezzel szemben a házasságon kívül együtt élő élettársat az élettársa által kötött ügyletekért harmadik személyekkel szemben ilyen általánosan hatályosuló felelősség nem terheli. Ennek megfelelően mutatott rá az EBH 531. számú határozat arra, hogy az élettárs - külön kötelezettség-vállalás hiányában - nem tartozik helytállással a másik élettárs által kötött szerződésből fakadó kötelezettségekért. A kifejtetteknek a további következménye az, hogy nem közös adósság, hanem a külső jogviszonyban egyedüli adósként szereplő alperes külön adóssága az építkezésre felvett 2.000.000 forint összegű OTP kölcsön, ezért az alperes különvagyoni hozzájárulásaként kell elszámolni a külön adósság felhasználásával létrehozott, a felépítményben megtestesülő vagyoni értéket (BH2007. 122.).

Az alperes által felvett kölcsöntartozás közös törlesztése a felperes javára nem tulajdoni, hanem csupán kötelmi jellegű elszámolási igényt alapoz meg. A tulajdonjog megállapítására irányuló kereseti kérelem pedig a kötelmi jellegű elszámolási igényt - mint több a kevesebbet - magában foglalja (BH1985. 434.).

Az alperes további különvagyoni hozzájárulást nem bizonyított. A felperes tagadásával szemben a folyószámla szerződés megkötése, a betétlekötés nem igazolja az alperes állított különvagyoni megtakarítást és annak az építési költségekre fordítását. Az állított különvagyoni megtakarítás meglétét és az építkezésre történt felhasználását az alperes fiának tanúvallomása sem támasztotta alá.

A fentiekből következően a teljes 22.000.000 forint bekerülési költségből az alperes különvagyoni hozzájárulása 14.500.000 forint (12.500.000 forint a P. utca ingatlanon fennállt haszonélvezeti jog értéke + 2.000.000 forint OTP kölcsön), amely a teljes bekerülési költség 66 %-a. A fennmaradó 7.500.000 forint, azaz a teljes költség 34 %-a az élettársak közös vagyoni ráfordítása, ebből az azonos szerzési arányra tekintettel az élettársak személyenkénti hozzájárulása 17 %. Így az alperes tényleges ráfordítása 83 % (66 % különvagyon + 17 % közös vagyon), a

felperesé 17 % élettársi közös vagyon, tulajdoni hányadokban kifejezve 83/100, illetve 17/100 rész. Az ítéltábla ennek megfelelően módosította az illetékes földhivatali hatósághoz intézett megkeresést.

Kétségtelen, hogy az alperes különvagyonából külön adósságának kiegyenlítésére 1.970.000 forintot fordított. A volt élettársak az életközösség fennállása alatt az alperes külön adósságára élettársi közös vagyonból 492.204 forintot fizettek ki. Az alperes ezért a kifizetett összeg fele részének, azaz kerekítve 246.100 forint megtérítésére a közös tulajdon megszűntetésekor köteles.

Az adott esetben, az elsőfokú bíróság helyes megállapítása szerint a közös tulajdon megszűntetésének a kizárólagosan alkalmazható módja az árverési értékesítés, mert az ingatlanban bennlakó alperesnek nincs teljesítőképessége a felperest megillető tulajdoni hányad megváltására.

A legkisebb árverési vételárból a felperest 17/100 tulajdoni hányadának megfelelő 4.760.000 forint vételár és az alperes külön adósságára kifizetett 246.100 forint, összesen 5.006.100 forint, az alperest 246.100 forintnak a 83/100 tulajdoni hányadának megfelelő 23.240.000 forint vételárba történő beszámításával 22.993.900 forint illeti. Az árverési vevő a magasabb árverési vételárból a felperes részére a vételár 17/100 részének, az alperes részére 83/100 részének kiegyenlítésére köteles.

Az ítéltábla az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény V. pontjában kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét kiegészítette az ingatlan árverésre vonatkozó szabályokra utalással. A legkisebb vételár meghatározása ugyanis azt is jelenti, hogy a közös tulajdonnak árverés útján való megszűntetése esetén a végrehajtási eljárás során nincsen helye az 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 147. § (2)-(3) bekezdésében foglaltak szerint a kikiáltási ár leszállításának. A végrehajtást elrendelő bíróság pedig a Vht. 162. § (3) bekezdésének a) pontjában meghatározott eljárása során az ítéletben megállapított legkisebb vételárat általában csak úgy módosíthatja, hogy az ítéletben foglaltnál magasabb összegben állapítja meg. A végrehajtási eljárás során a vételár leszállításában a felek megállapodhatnak, és annak alacsonyabb összegben történő megállapítását kérhetik. Ebben az esetben a végrehajtás elrendelő bíróság a Vht. 162. § (3) bekezdés a) pontja alapján a legkisebb vételárat a felek egyező nyilatkozatának megfelelően módosítja.

A felperes tulajdonjog megállapítása iránti keresete 43 %-ban vezetett eredményre, ezért Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében 1.680.000 forint különbözeti perérték után köteles az alperes javára elsőfokú perköltség, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és a 4/A. § (1) bekezdése szerint megállapított, az áfával növelt ügyvédi munkadíj megfizetésére.

A F-i Ítéltábla a fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta.

Az alperes fellebbezésének értéke a Pp. 25. § (3) bekezdése értelmében 12.320.000 forint (6.160.000 forint a tulajdonjog megállapítása, 6.160.000 forint a közös tulajdon megszüntetése), az állam által előlegezett fellebbezési illeték 739.200 forint, amelyet a felek személyes költségmentessége miatt a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése alapján az állam visel.

A fellebbezés 14%-ban sikeres volt, ezért az alperes a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján 9.200.000 forint különbözeti perérték után köteles másodfokú perköltség, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése, 4/A.§ (1) bekezdése alapján megállapított, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban álló, az áfát is tartalmazó 125.000 forint ügyvédi képviseleti díj megfizetésére.

....., 2010. április 13.

Fermanné dr. Polák Zita
a tanács elnöke

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit
előadó bíró

Dr. Hegedűs Mária
bíró