

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !**

A Szegedi Ítéltábla Imre és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Imre András ügyvéd) és dr. Pakai András ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - dr. Lévy Zsolt ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I. r. és **II.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos II. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2007. október 10. napján kelt 13.P.20.931/2006/33. számú ítélete ellen a felperes 36. és 37. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

**Í T É L E T E T :**

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezését **részben és akként változtatja meg**, hogy a ... **belterület** ... hrsz. alatt felvett /cím/ alatti ingatlan felperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett ½ tulajdoni illetőségét 14.500.000.- (Tizennégymillió-ötszázezer) Ft megváltási ár ellenében közös tulajdon megszüntetése címén az I. r. alperes tulajdonába adja.

Mellőzi az elsőfokú ítéletnek a fenti ingatlan felperes tulajdonában álló 22/100-ad illetőségének élettársi közös vagyon megosztása és közös tulajdon megszüntetése címén az I. r. alperes tulajdonába adását.

Megkeresi a ... Körzeti Földhivatalt, hogy a ... **belterület** ... hrsz. alatt nyilvántartott **perbeli** ingatlan I.rendű felperes neve (... született ..., anyja neve: ..., ... alatti lakos) felperes tulajdonában álló ½ részilletősége vonatkozásában I.rendű alperes neve (... született ..., anyja neve: ..., ... alatti lakos) I. r. alperes tulajdonjogát közös tulajdon jogcímén jegyezze be a megváltási ár kifizetésének igazolása mellett.

A felperes által fizetendő elsőfokú eljárási illetéket 550.000.- (Ötszázötvenezer) Ft-ra leszállítja, az I. r. alperes által fizetendő illetéket 732.000.- (Hétszázharminckettőezer) Ft-ra felemeli.

- 2 -

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 100.000.- (Egyszázezer) Ft másodfokú perköltséget és az államnak az adóhivatal felhívására 382.800.- (Háromszáznyolcvankettőezer-nyolcszáz) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### INDOKOLÁS :

A felperes és az I. r. alperes mintegy 10 éven át, 2006. január 5-ig élettársi kapcsolatban éltek. Közös gyermekük 1998. szeptemberében történő születését követően megvásárolták a **perbeli** családi házas ingatlant. Tulajdonjuk  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányban került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

A II. r. alperes az I. r. alperes édesanyja.

Az ingatlan vételára az adásvételi szerződésben rögzített 11.000.000.-Ft összegtől eltérően ténylegesen 15.000.000.-Ft volt, amelyet a vevők több részletben fizettek ki az eladónak. A valódi vételárat a foglaló adására vonatkozó 1998. december 1. napján kelt szerződés tartalmazza, e szerint a vevők e szerződés aláírásával egyidejűleg 1.000.000.-Ft összegű összeget fizettek meg foglaló címén az eladónak, további 6.500.000.-Ft 1999. január 31-én, míg a fennmaradó vételár 1999. március 31-ig vált esedékessé. Ez utóbbi 2.600.000.-Ft készpénzt és az I. r. alperes különvagyont képező ingatlan 4.900.000.-Ft beszámított értékét foglalta magában. A vételár megfizetésére ezen okiratban foglaltak szerint került sor azzal, hogy a 6.500.000.-Ft részletet 1999. január 28. napján az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg teljesítették a vevők.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a vételárnak a 28 %-át, azaz - helyesen - 4.200.000.-Ft-ot fizette meg a felperes. Ez az összeg a különvagyoni lakása és gépkocsija értékesítéséből származó - helyesen - 2.990.000.-Ft-ból (2.500.000.-Ft + 490.000.-Ft), továbbá a szülei által nyújtott támogatásból tevődött össze. Az I. r. alperes a vételár 72 %-ával, vagyis 10.800.000.-Ft-tal járult hozzá a vételárhoz, amelyet a II. r. alperes által neki juttatott 4.660.000.-Ft, a különvagyoni garázsának 840.000.-Ft, pianínójának 400.000.-Ft eladási ára, valamint a különvagyoni ingatlana 4.900.000.-Ft értéke adott ki.

Az elsőfokú tényállás szerint a II. r. alperes 1999. január 28-án esedékes 6.500.000.-Ft vételárhoz a II. r. alperes 3.060.000.-Ft-ot biztosított azzal a feltétellel, hogy azt a felperes a szülei segítségével visszafizeti vagy az I. r. alperessel közösen biztosítják, hogy ezen összeg valamilyen módon visszafizetésre kerüljön részére. A felperes és az I. r. alperes kapcsolatának megromlására tekintettel nem lehetett reménye ezen összeg megtérülésére, ezért annak biztosítására az I. r. alperes  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadán a 2005. december 19. napján kelt szerződéssel javára haszonélvezeti jogot alapítottak.

Az életközösség megszakadásakor a perbeli ingatlanból a felperes elköltözött, ott azóta is az I. r. alperes lakik életvitelszerűen. Az ingatlan forgalmi értéke 29.000.000.-Ft.

A felperes módosított keresetében kérte a haszonélvezeti jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítását arra hivatkozással, hogy az jó erkölcsbe ütközik, mivel célja, hogy a közös tulajdon megszüntetését megnehezítse, őt jogai érvényesítésében gátolja.

Kérte az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy az I. r. alperes - tehermentes -  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadát 15.000.000.-Ft megváltási ár ellenében a bíróság adja a tulajdonába. Előadása szerint az ingatlan vételárához az I. r. alperessel fele-fele arányban járultak hozzá.

Az I. és a II. r. alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezésük szerint a haszonélvezeti jogot alapító szerződés nem ütközik jó erkölcsbe, mert az nem gátolja a felperest jogai érvényesítésében, célja a II. r. alperes ingatlan vételárához való hozzájárulásának biztosítása volt.

Az I. r. alperes a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset teljesítését nem ellenezte. Hivatkozott arra, hogy a felperest ténylegesen 28/100 rész illeti meg, tekintettel arra, hogy csak e tulajdoni hányadnak megfelelő vételárat fizetett meg. A Ptk.578/G. § (1) bekezdésére alapított viszontkeresetében kérte a tulajdoni hányada 72/100-ra való módosítását és a felperes így 28/100-ra módosult részilletőségének megváltási ár ellenében az ő tulajdonába adását.

Másodlagosan ajándék visszakövetelése címén is viszontkeresetet terjesztett elő az ingatlan felperes tulajdonában álló 22/100 részilletősége iránt. Ennek indokaként előadta, hogy ezen ingatlanhányad vételárát a szülei neki nyújtott támogatásából fedezték, amely az ő különvagyonának tekintendő. Azt azzal a feltevessel juttatta a felperesnek, hogy „véglegesen” családként élnek együtt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlan 22/100 tulajdoni illetőségét a már bejegyzett egészhez viszonyított 50/100 tulajdoni hányadon felül különvagyoni igény és tulajdonjog megállapítása címén, az így a felperes tulajdonában maradt 28/100 részilletőségét pedig élettársi közös vagyon megosztása és közös tulajdon megszüntetése jogcímén - 8.120.000.-Ft megváltási ár ellenében - az I. r. alperes tulajdonába adta.

Az ezt meghaladó keresetet és az I. r. alperes viszontkeresetét elutasította. Marasztalta az I. r. alperest a felperes javára 37.700.-Ft perköltségben azzal, hogy ezt meghaladó költségeiket maguk viselik. A felperest 900.000.-, az I. r. alperest pedig 382.800.-Ft eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Bizonyítottanak fogadta el, hogy a II. r. alperes 3.060.000.-Ft juttatása ellenértékeként került bejegyzésre az I. r. alperes tulajdoni illetőségére a II. r. alperes haszonélvezeti joga. A II. r. alperes a házastársának, **tanú 1-nek** a tanúvallomásával alátámasztotta a lakáshoz való hozzájárulást valamilyen módon már a pénz átadásának időpontjában biztosítani kívánta.

- 4 -

A II. r. alperes számára az évek múlásával, valamint a felperes és az I. r. alperes kapcsolatának romlásával egyértelművé vált, hogy vagyoni juttatáshoz nem fog hozzájutni, e körülmények késztették a haszonélvezeti jogot alapító szerződés megkötésére. Ilyen

körülmények között e szerződés nem ütközik jóerkölcsbe. A haszonélvezeti jog csak az I. r. alperes tulajdoni hányadának értékét befolyásolja, a felperes érdekeit nem sérti.

Megállapította, hogy a felperes és az I. r. alperes között a Ptk. 685/A. §-a szerinti élettársi kapcsolat állt fenn, ezért a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése alapján együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereztek közös tulajdont. Rámutatott ugyanakkor, hogy a perbeli ingatlan vételára nem az életközösség alatt szerzett közös vagyonból, hanem különvagyonukból, illetve a szüleik juttatásából került kiegyenlítésre. A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felperes azon előadásával szemben, mely a vételár fele-fele arányban történő kiegyenlítésére vonatkozott, a tényállásban írtak szerinti hozzájárulás vehető csak figyelembe a javára. Kiemelte, hogy az I. r. alperes az eljárás megindításától kezdődően következetes előadást tett a neki nyújtott szülői juttatásokat illetően, míg a felperes csak 2006. november 6-án kelt beadványában tett említést először az édesapjától származó 4.000.000.-Ft-ról, személyes meghallgatásakor nem részletezte, hogy a vételár ráeső összegét miből fedezte, erre vonatkozóan csak a későbbiekben kívánt részletes kimutatást csatolni. A felperes az okiratszerkesztő ügyvéd vallomásával sem tudta igazolni az előadása szerinti vételár kifizetését. **tanú 2**, az ingatlan eladója is csak arról tudott nyilatkozni, hogy a felperes édesapja a jogügyletnél jelen volt, de a felperes és **tanú 3** állításával szemben a pénzt egy összegben az I. r. alperes adta át neki. Az a tény, hogy a felperes szülei **tanú 4-től** 4.000.000.-Ft-ot kölcsönkértek, nem bizonyítja azt, hogy ezen összeg a perbeli ingatlan vételárába került beforgatásra. A felek között fennálló jó viszonyra tekintettel életszerűtlennek tekintette, hogy a felperes szülei a gyerekek részére vásárolt ingatlan megvételéhez hiányzó pénzüsszeget kívülálló harmadik személytől kérték kölcsön, amikor az I. r. alperes szüleinek rendelkezésére állt ez az összeg, és ugyanúgy vissza tudták volna fizetni, mint ahogyan **tanú 4-nek** is. Ezzel szemben **tanú 5** vallomásából kitűnően az alperesek a pert megelőző tárgyalásokon állították, hogy a II. r. alperes mintegy 3.000.000.-Ft-tal járult hozzá az ingatlan megvásárlásához, míg a felperes a saját családja hozzájárulásainak összecszerűségét nem jelölte meg.

Az I. r. alperes különvagyonai garázsának értékesítéséből befolyó és szintén az ingatlanvásárláshoz felhasznált összeget 840.000.-Ft-ban állapította meg. Az 1998. december 21. napján kelt adásvételi szerződés szerint ugyan az ingatlan vételára 550.000.-Ft volt, de ugyanezen a napon kölcsönszerződés elnevezésű okirat is készült az I. r. alperes a vevő között. E szerint az I. r. alperes 290.000.-Ft kölcsönt nyújtott kamatmentesen a vevőnek, amelyet 1999. március 25. napjáig, vagyis a garázs vételár utolsó részletének kiegyenlítése időpontjáig kellett visszafizetnie. A szerződésre rávezették 1999. március 25-én a kölcsön visszafizetésének a tényét. A két szerződésben szereplő összeg együttesen 840.000.-Ft-ot tett ki, továbbá a kölcsönszerződésben rögzítésre került az is, hogy az abban megjelölt összeg visszafizetésének hiányában a garázs nem kerül a vevő birtokába.

#### **Pf.II.20.593/2007/7. szám**

**tanú 6** vallomása, amely szerint az 550.000.-Ft vételárból hiányzó 290.000.-Ft-ra vonatkozott a kölcsönszerződés, ellentmond a szerződések tartalmának.

Megállapította, hogy az I. r. alperes nem ajánlott fel bizonyítást arra, hogy a különvagyonát képező pianínót a perbeli időszakban értékesítette és annak befolyó 400.000.-Ft vételárát az ingatlan vételárának kifizetésére használta fel, azonban az az ingatlan értékéhez képest olyan csekély mértékű, hogy a felek jogviszonyának elbírálása szempontjából jelentőséggel nem bír.

A II. r. alperes által juttatott 4.660.000.-Ft-ból 1.600.000.-Ft az alperesek között nem vitatottan ajándék címén került átadásra, amely a bírói gyakorlat által az élettársak vagyoni viszonyaira is alkalmazandó PK.281. számú állásfoglalás alapján az I. r. alperes részére nyújtott ajándéknak tekintendő. Az ezt meghaladó 3.060.000.-Ft nem volt ingyenes juttatás. A II. r. alperes maga is úgy nyilatkozott, hogy ezt az összeget kölcsönadta és visszafizetését a felperes szüleitől várta. Házastársa tanúvallomásából is az a szándék tűnik ki, hogy e vagyoni juttatást vagy annak értékét valamilyen formában vissza kívánták kapni. Tekintve, hogy ennek lehetősége a felperes és az I. r. alperes kapcsolatának megromlásával megghiúsult, került sor a haszonélvezeti jog I. r. alperes tulajdoni hányadára történő alapítására. Ennek folytán az I. r. alperes tulajdonjoga nyert korlátozást, így ezen összeget, mint az ő hozzájárulását tartotta elszámolhatónak.

Mindezek alapján megállapította, hogy a felperes a perbeli ingatlannak 28/100, míg az I. r. alperes 72/100 részben tulajdonosa. A közös tulajdont a Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján oly módon szüntette meg, hogy a felperes tulajdoni hányadát a perben beszerzett szakértői vélemény alapján meghatározott megváltási ár megfizetése mellett az I. r. alperes tulajdonába adta.

Az I. r. alperes ajándék visszakövetelése iránti viszontkeresetét elutasította azzal, hogy az ingatlan 22/100 részzelölöségének megvásárlására nyújtott vagyoni juttatás nem az I. r. alperes vagyonának a terhére történt, hanem az a II. r. alperestől származik, másrészt az a már kifejtettek miatt ingyenesnek sem tekinthető.

A felperes mindkét kereseti kérelme tekintetében pervesztes lett, ezért - 18.900.000.-Ft pertárgy értékkel számolva - 900.000.-Ft eljárási illeték megfizetésére kötelezte, míg az I. r. alperesnek az ingatlan 22/100 tulajdoni illetölösége értéke alapján kell a viszontkereseti illetéket megfizetnie. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 10. számú állásfoglalása IV/G. pontjában írtakra figyelemmel az I. r. alperest kötelezte a felmerült szakértői költség 1/2 részének, 37.700.-Ft-nak a megfizetésére, kimondta továbbá, hogy egyebekben a peres felek költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, amelyben annak részbeni megváltoztatását kérte, elsödlegetesen a perbeli lakóház ingatlan-nyilvántartásban nevére bejegyzett 1/2 tulajdoni illetölöségnek az I. r. alperes tulajdonába adásával 14.500.000.-Ft megváltási ár ellenében. Másodlagos fellebbezési kérelmében - az I. r. alperes teljesítölképességének hiánya esetére - a közös tulajdon megszüntetését oly módon kérte, hogy az I. r. alperes 1/2 illetölöségét a fenti megváltási ár ellenében a bíróság adja az ő tulajdonába. Másodlagos fellebbezési kérelme teljesítése esetére kérte a haszonélvezeti jog alapító szerződés

érvénytelenségének keresete szerinti megállapítását. Kérte az általa fizetendő eljárási illeték 450.000.-Ft-ra történő leszállítását. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmen túlterjeszkedve állapított meg a szerződésben, illetve az ingatlan-nyilvántartásban szereplőktől eltérő tulajdoni arányokat, tekintve, hogy a felperes ezzel kapcsolatos kereseti kérelmet nem terjesztett elő, az I. r. alperes ajándék visszakövetelésére irányuló viszontkeresetét pedig alaptalannak ítélte. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította azt a nem vitatott tény, hogy az ingatlant a felek nem az élettársi közös vagyon terhére vásárolták, ennek ellenére hivatkozott a Ptk. 578/G. § (1) bekezdésének rendelkezéseire, továbbá a tulajdonviszonyokat „élettársi közös vagyon megosztása és közös tulajdon megszüntetése” jogcímenen változtatta meg. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok téves értékelésével állapította meg az I. r. alperes vételárhoz való hozzájárulásának mértékét. Míg az alperesek előadását csak családtagjuk vallomása, továbbá kizárólag az általuk aláírt ajándékozási szerződés, valamint 3.060.171.-Ft pénz felvételére vonatkozó kiadási pénztárbizonylat támasztja alá, a felperesi előadást olyan objektív bizonyítékok is igazolják, mint a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt kölcsönszerződés, a kölcsönadó **tanú 4** érdektelen tanú vallomása, **tanú 2** és **tanú 6** az I. r. alperes tagadásával szemben a felperes édesapjának a szerződéskötéseknél való jelenlétére vonatkozó nyilatkozata. Hangsúlyozta, életszerűtlen az, hogy a felperes és az I. r. alperes annak ellenére szereztek egyenlő arányú tulajdonjogot az ingatlanon, hogy nyilvánvaló volt, a vételárhoz nem tudnak egyenlő mértékben hozzájárulni, holott a két család szándéka nem vitatottan erre irányult. A kiadási pénztárbizonylat nem alkalmas annak bizonyítására, hogy a felvett pénzüsszeget az ingatlan vételárára fordították. Kiemelte, hogy az alperesek a per során a II. r. alperes által nyújtott pénzüsszeg jogcímét illetően egymásnak ellentmondó nyilatkozatokat tettek, azt hol ajándéknak, hol kölcsönnek nevezték, illetve arra is hivatkoztak, hogy azt a felperes szüleinek adták kölcsön. A felszólító levelet készítő **tanú 5** vallomása szerint a 3.000.000.-Ft-ot azért nevezte kölcsönnek, hogy azt valamilyen jogcímen vissza lehessen követelni, de előadta azt is, hogy a levél célja a felperes reakciójának a megismerése volt. Egyebekben a tanú vallomásának a bizonyítékok köréből történő kizárását kérte, a tanú szerkesztette ugyanis a haszonélvezeti jogot alapító okiratot, ezért elfogulatlanságához kétségek fűződnek. Nem fogadható el az elsőfokú ítélet azon megállapítása, hogy a felperes késlekedett a vételár kifizetésének módjára vonatkozó nyilatkozatai megtételével, ugyanis a viszontkereset előterjesztését követő beadványában részletesen nyilatkozott az ingatlan megszerzésének körülményeire és ezzel kapcsolatos előadását következetesen az eljárás további szakaszában mindvégig fenntartotta.

- 7 -

## **Pf.II.20.593/2007/7. szám**

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felperes szüleinek tanúvallomását érdekeltségük miatt bizonyítékként nem értékelte, ezzel szemben az I. r. alperes szüleinek vallomását elfogadta, holott az I. r. alperes édesanyja II. r. alperesként maga is peres fél, így a részéről elfogulatlanság még kevésbé vélelmezhető. Kifogásolta a garázs eladási árának 840.000.-Ft-ban történő elfogadását az okiratszerkesztő ügyvéd vallomásával szemben, valamint a hangszer eladásából származó 400.000.-Ft elfogadását minden erre vonatkozó bizonyíték hiányában. A haszonélvezeti jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasító ítéleti rendelkezés kapcsán fenntartotta az

elsőfokú eljárásban előadottakat. A jelen perben készkiadás a már megfizetett szakértői díj és a fizetendő 900.000.-Ft eljárási illeték, amely a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben alkalmazandó szabály szerint szintén megosztásra kell, hogy kerüljön a felperes és az I. r. alperes között, ennek figyelembevételével kérte az elsőfokú ítélet e rendelkezésének is a megváltoztatását.

A másodfokú eljárásban hivatkozott arra, hogy az I. r. alperes 1999. évben a perbeli ingatlan megvásárlásának időszakában **más településeken** is vásárolt ingatlanokat a szülők örökségéből származó pénzüsszegeből.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A felperes elsődleges fellebbezési kérelme az alábbiak szerint **alapos**.

A felperes és az I. r. alperes nem vitatottan élettársi kapcsolatban éltek.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában felhívta ugyan a Ptk. 578/G. § (1) bekezdésének rendelkezéseit, azonban a felek egyező előadása alapján megállapította, hogy a perbeli ingatlan vételárát különvagyoni ingatlanaik és ingóságai eladásából befolyt összegből, illetve a szüleik által nyújtott támogatásból fedezték, mely juttatás ingyenessége esetén - ahogyan azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította - a PK. 281. számú állásfoglalás analóg alkalmazásával a saját gyermeküknek szóló ajándékként értékelendő, az abból szerzett vagyontárgy pedig különvagyonuknak tekintendő.

Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság a tulajdoni arányok meghatározásakor a különvagyoni hozzájárulásuk mértékét vizsgálta, nem pedig a Ptk. 578/G. § (1) bekezdésében írtak szerint járt el, ezért alaptalanul sérelmezi a felperes fellebbezésében e jogszabályhely alkalmazását.

Itt jegyzi meg az ítélőtábla, hogy az elsőfokú bíróság - elfoglalt jogi álláspontja folytán - jogszabálysértés nélkül állapította meg az ingatlan-nyilvántartási adatoktól eltérő tulajdoni hányadokat.

Az élettársi kapcsolatból eredő vagyoni igények elbírálásánál, ha az alperes hivatkozik az ingatlan-nyilvántartástól eltérő mértékű szerzésre, igénye érvényesítéséhez viszontkereset előterjesztése nem szükséges.

- 8 -

Tekintve, hogy a perbeli ingatlan nem az élettársi közös vagyon körébe tartozik, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés iránti igény viszontkereset útján érvényesíthető. Az I. r. alperes erre vonatkozóan terjesztett elő viszontkeresetet: az ingatlan 22/100-ad illetősége kapcsán tulajdonjogának megállapítása alapjául a Ptk. 578/G. § (1) bekezdésére és a Ptk. 582. § (3) bekezdésében írt ajándék visszakövetelésére egyaránt hivatkozott. Nem jelenti a Pp. 3. § (2) bekezdésében írt kérelemhez kötöttség tilalmának megsértését, ha a bíróság a téves jogcímen megjelölt kérelemről dönt, feltéve, ha valamennyi tény, bizonyíték, adat a helyes minősítéshez rendelkezésre áll (EBH. 2004/1143. Komplex Jogtár, BH.2000/20/I.).

Nem ért egyet az ítélőtábla az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, melynek alapján bizonyítottanak fogadta el az I. r. alperes tényállásban írt mértékű hozzájárulását a vételárhoz. A felek egyező előadást tettek atekintetben, hogy az ő és családjaik megállapodása szerint a perbeli ingatlan megvásárlásához az egyenlő tulajdonszerzés érdekében egyenlő mértékben kívántak hozzájárulni. Az adásvételi szerződés és ennek alapján az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés is ezt tükrözi.

A Ptk. 116. § (2) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás - ha jogszabály kivételt nem tesz - a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja.

Mindezekre tekintettel a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az I. r. alperesnek kellett bizonyítania a vételárhoz való nagyobb mértékű hozzájárulása folytán a bejegyzettet meghaladó tulajdonszerzést.

Az I. r. alperes kétséget kizáróan bizonyítottan felhasználta lakásának értékét, valamint a garázs eladásából befolyt 840.000.-Ft vételárat az ingatlanvásárláshoz. A garázs értékét illetően az ítélőtábla mindenben osztja az elsőfokú bíróság álláspontját, s csupán utal ezzel kapcsolatban kifejtett indokaira azzal, hogy **tanú 6** okiratszerkesztő ügyvéd vallomása nem lehet bizonyíték a felperesi előadásra, hiszen nem emlékezett konkrétan a szerződések tartalmára, csak valószínűsítette az előadottakat.

Helytállóan hivatkozik a felperes arra, hogy az I. r. alperes a pianínó eladására, illetve a vételárának felhasználására semmilyen bizonyítást nem ajánlott fel, ezért azt hozzájárulásként figyelembe venni nem lehet.

Az ítélőtábla álláspontja szerint nem bizonyított az I. r. alperes által állított szülői hozzájárulás összecszerűsége sem. Az tény, hogy a szülők a 6.500.000.-Ft vételárrész kifizetésének időpontjában 3.060.171.-Ft-ot a bankszámlájukról felvettek, az alább részletezendő egyéb körülményekre is tekintettel nem igazolja, hogy azt az I. r. alperesnek a vételár kiegyenlítése céljából átadták és azt az I. r. alperes arra fel is használta. Az I. r. alperes a 11. sorszámú jegyzőkönyvben az ingatlan vételára kifizetésének részletezése kapcsán azt adta elő, hogy az 1999. január 28-án esedékes 6.500.000.-Ft részletet a fentiekben írt 3.060.000.-Ft-ból, garázsa 840.000.-Ft, továbbá a felperes lakásának eladási árából egyenlítették ki. Ezen előadás ellentmond annak, hogy a garázs vételára ekkor még nem állhatott a rendelkezésére, hiszen annak vételárából 300.000.-Ft 1999. január 31-ig, 200.000.-Ft 1999. március 25-ig, illetve 290.000.-Ft a kölcsönszerződésben rögzített összeg ugyancsak a fenti időpontig vált esedékessé, ez utóbbi teljesítéseként ezt a dátumot rögzítették is a szerződésen. Ugyanakkor elmondása szerint a II. r. alperestől kapott 1,6 millió forintból - a foglaló kiegyenlítése után - 600.000.-Ft-ot csak az utolsó részlet kiegyenlítéséhez használt fel.

- 9 -

## **Pf.II.20.593/2007/7. szám**

Ha és amennyiben ezzel az összeggel ténylegesen rendelkezett, úgy az 1999. január 28-án esedékes vételárrész fedezetéhez nem volt szükséges olyan összegű készpénz, mint amit a bankszámláról felvettek.

Az alperesi előadás szerint az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában (1999. január 28.) már nyilvánvaló volt számukra, hogy a felperes nem rendelkezett a ráeső vételár hányaddal, ezért életszerűtlen az, hogy ennek ellenére egyenlő arányú tulajdont szereztek anélkül, hogy az I. r. alperes nagyobb mértékű hozzájárulására bármilyen formában utaltak volna. Az, hogy az eladónak az I. r. alperes adta át az esedékes



részletet, nem bizonyít semmit, mivel az I. r. alperes előadása szerint ezen összeg tartalmazta a felperes lakásának árát is.

Az alperesi előadás ellen szólnak a pénz átadásának jogcímére vonatkozó következtetlen előadások is:

Az I. r. alperes viszontkeresetében (4. számú beadvány) ajándéknak nevezi a szüleitől kapott 4.660.000.-Ft-ot, majd a 10. számú beadványban úgy nyilatkozik, hogy a 3.060.000.-Ft-ot a szülei a felperes számára akarták kölcsönadni, annak érdekében, hogy a hozzájárulásuk fele-fele arányú legyen, de azt végül ő kapta meg, mégis a felperestől várták annak visszafizetését. Ugyancsak kölcsönként jelöli meg a 11. számú jegyzőkönyv 4. oldalán. A II. r. alperes ugyanezen összeg tekintetében szintén kölcsönadott pénzüsszegekről beszél. Az I. r. alperes ellentétes tartalmú előadást tett az 1.600.000.-Ft-ról is: a 11. számú jegyzőkönyv szerint ez az összeg az ő része volt az örökségből, míg korábban azt a II. r. alperestől származó ajándéknak minősítette. E pénzüsszegek az átadását nem igazolja más az alperesi előadáson túl, mint a csak általuk aláírt egyszerű magánokirat.

**tanú 5** az alperesek megbízásából járt el, információi az alperesek elmondásából származnak, ő maga is azt adta elő, hogy a felperes a követelést mindvégig vitatta, ezért vallomása az alperesi előadást alátámasztó bizonyítékként nem értékelhető.

A 19/A/1. sorszám alatt csatolt kimutatásnak nevezett irat bizonyítékként nem értékelhető annál is inkább, mivel **tanú 1** tanú vallomása szerint az 1998. szeptember hónapban, több hónappal az adásvételi szerződés megkötése előtt készült.

Mindezen körülményekre tekintettel az I. r. alperes nem tudta kétséget kizáróan bizonyítani az ingatlan  $\frac{1}{2}$  részét meghaladó vételár rész megfizetését. Így az ítélet tábla nem látott lehetőséget az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadok megváltoztatására, ezért az elsődleges fellebbezési kérelemnek helytadva a felperes ingatlan-nyilvántartás szerinti  $\frac{1}{2}$  tulajdoni illetőségét - az ennek megfelelő 14.500.000.-Ft megváltási ár ellenében - az I. r. alperes tulajdonába adásával szüntette meg a közös tulajdont a Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján, tekintve, hogy az I. r. alperes teljesítőképességét igazolta.

- 10 -

A közös tulajdon fentiek szerinti megszüntetése folytán okafogyottá vált a haszonélvezeti jog alapító szerződés érvénytelenségének megállapítását elutasító ítéleti rendelkezést támadó fellebbezés, ezért azzal az ítélet táblának érdemben foglalkoznia nem kellett.

Ezt meghaladóan rámutat az ítélet tábla arra, hogy a szülői hozzájárulásból vásárolt vagyontárgy a már hivatkozott PK. 281. számú állásfoglalás szerint akkor tekinthető a gyermeke különvagyonához tartozónak, ha a juttatás ingyenes volt, azaz ajándékozás történt. Jelen perben a 3.060.000.-Ft bizonyított átadása sem eredményezhetné az azon szerzett ingatlanilletőség I. r. alperes különvagyonába kerülését. Helytállóan állapította meg ugyanis az elsőfokú bíróság, hogy a II. r. alperesi juttatás nem lehetett ingyenes. Az alperesek, illetve a II. r. alperes házastársának nyilatkozata alapján a 3.060.000.-Ft-ot kölcsönnek kellene tekinteni, amelyre a II. r. alperesnek lehetne kötelmi igénye. A

jogviszonyt keletkezéskori tartalma szerint kell megítélni, a felek egyike egyoldalú nyilatkozattal követelése jogcímét nem változtathatja meg, ezért nincs mód arra, hogy a II. r. alperes a kölcsönösséget utóbb az I. r. alperesnek nyújtott ajándéknak minősítse. Nem keletkeztethet az I. r. alperes javára tulajdoni igényt az sem, ha a II. r. alperes kötelmi igényének kielégítéseként a saját tulajdoni hányadára haszonélvezeti joga bejegyzéséhez hozzájárult.

Az I. r. alperes ajándék visszakövetelése címén előterjesztett viszontkeresete sem alapozhatná meg tulajdoni igényét. A kialakult bírói gyakorlat alapján ugyanis a 10 évig tartó élettársi kapcsolatban ha az az ajándékozás után még 8 évig fennállott, a tartós együttélésre alapított feltevés nem tekinthető megghiúsultnak.

A Pp. 78. § (1) bekezdésében szabályozott általános perköltség viselési szabály akkor alkalmazható, ha az alól a jogszabály nem tesz kivételt.

A Pp. 81. §-a szerint részleges pernyertesség esetében a pervesztesség, pernyertesség arányában kerül meghatározásra a perköltség összege. A közös tulajdon megszüntetése esetére a PK. 10. számú állásfoglalás IV/G. pontja ad iránymutatást, amely szerint a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Az ettől való eltérésre a felek magatartása adhat okot. E szabály alkalmazandó nem csupán a már lerótt eljárási illeték, mint perköltség elszámolásánál, hanem akkor is, ha a fél költségkedvezménye folytán előzetesen nem fizette meg az eljárási illetéket.

Az Itv. 39. § (1) bekezdése értelmében az illeték alapja az eljárás tárgyának az eljárás megindításakor fennálló értéke. Az elsőfokú bíróság a kereset kapcsán a pertárgy összegét helyesen határozta meg. Az Itv. 42. § (1) bekezdés a/ pontja alapján az illeték mértéke legfeljebb 900.000.-Ft lehet. Ebből következően ha az előterjesztett több kereseti kérelem valamelyike tekintetében a fél pervesztes lesz, az ehhez igazodó arányosítás alapján lehet döntenie az illeték viseléséről. Ennek figyelembevételével a haszonélvezeti jogot alapító szerződés érvénytelensége kapcsán felmerülő illeték 200.000.-Ft-ban állapítható meg, amelyet e kereset alaptalansága folytán a felperes köteles megfizetni.

- 11 -

## **Pf.II.20.593/2007/7. szám**

A közös tulajdon megszüntetése iránti kereset illetéke 700.000.-Ft, amelyből a felperest és az I. r. alperest a hivatkozott kollégiumi állásfoglalás alapján személyenként 350.000.-Ft terheli. Ennek megfelelően az ítélet tábla a felperes által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 550.000.-Ft-ra leszállította, míg az I. r. alperest terhelő illeték összegét - a viszontkereseti illetékekre is figyelemmel - 732.000.-Ft-ra felemelte.

Mindezekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve a megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

A felperes fellebbezése elsődlegesen az elsőfokú ítélet többlet tulajdoni hányad megállapítására vonatkozó rendelkezéseit támadta, ezért a másodfokú eljárásban a

perköltség viselésére nem a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályok az irányadók, hanem a Pp. 78. § (1) bekezdését kell alkalmazni. Erre tekintettel az I. r. alperes köteles az eredményesen fellebbező felperes 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet szerint meghatározott jogi képviselővel felmerülő fellebbezési költségének és az Itv. 64. §-a alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéknek a megfizetésére.

S z e g e d, 2008. április 23.

|                                |                          |                        |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk. | Dr. Rakita Zsuzsanna sk. | Dr. Kiss Gabriella sk. |
| a tanács elnöke                | táblabíró                | táblabíró              |