

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Megyei Bíróság szám alatti ügyvéd által képviselt szám alatti lakos felperesnek – szám alatti ügyvéd által képviselt szám alatti lakos alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indult perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A megyei bíróság a felperes keresetét elutasítja.

A megyei bíróság a jogerős ítélet egy példányával megkeresi a Körzeti Földhivalt a 124/A/7. hrsz-ú ingatlanra feljegyzett, valamint a Körzeti Földhivalt a 3976. hrsz-ú ingatlanra feljegyzett perindítás tényének törlése érdekében.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 300.000.- (Háromszázezer) forint perköltséget, és az államnak az illetékhatóság külön felhívása alapján 900.000.- (Kilencszázezer) forint le nem rótt eljárási illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet a Megyei Bíróságon lehet benyújtani írásban, 3 példányban a Fővárosi Ítéltáblához címzetten.

Az Ítéltábla előtti eljárásban a fellebbező fél számára a jogi képviselet kötelező.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha az csak a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték megfizetésére vonatkozik, vagy csak az ítélet indokolása ellen irányul, de a felek ezen esetekben tárgyalás tartását is kérhetik.

A fellebbezési határidő lejártá előtt a felek közös kérelemmel is kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül elbírálását.

. / .

- 2 -

I n d o k o l á s :

A peres felek 1991. és 2004. között kisebb megszakításokkal élettársi viszonyban éltek. Két közös gyermekük született, 1996-ban Martin, és 2002-ben Csenge.

Az élettársi jogviszony alatt a felperes többször volt előzetes letartóztatásban, illetve elítéltként büntetésvégrehajtási intézetben. Munkaviszonya nem volt, szerencsejátékból szerzett időnként jövedelmet, illetve bűncselekmények elkövetése útján.

1996. július 6-án kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg az alperes és felesége eladóktól a 124/A/7. hrsz-on felvett szám alatti társasházi lakást, a szerződés szerint 1.300.000.- forint, de a felek nyilatkozata szerint 1.800.000.- forint vételárért. E szerződést tanúként a felperes is aláírta.

A 2002. október 2-án kelt adásvételi szerződés alapján szerezte meg az alperes édesapjától 3976-hrsz-on nyilvántartott, szám alatti ingatlant 15.000.000.- forint vételár megjelölésével, és az eladó haszonélvezeti jogával terhelt.

Az adásvételi szerződés valójában ajándékozást leplez. Az alperes vételárát nem fizetett az ingatlanért.

Ez utóbbi ingatlant teljesen felújították a felek, és tetőterét is beépítették, a melléképületből pedig garázst alakítottak ki. Az építési munkálatokhoz az alperes-ról szállított több esetben munkásokat. A beruházás konkrét tételeit, annak költségét, illetve az épület forgalmi értéke emelkedésének összegét a felperes bírósági felhívás ellenére nem kívánta bizonyítani.

A Városi Bíróság a peres felek között gyermek elhelyezés és gyermektartásdíj megállapítása iránt indult perében a 2009. szeptember 25-én kelt ítélet indokolása szerint a felek életközössége 2002-ben szakadt meg, azóta a két gyermek az anya gondozásában van. A számú jegyzőkönyv szerint e perben a jelen per alperese úgy nyilatkozott, hogy a ingatlant az édesapjától örökölte, illetve van egy ingatlan is a tulajdonában, és 12 éve (1996-tól) nem dolgozik, illetve kereső tevékenysége nincs.

. / .

- 3 -

Ugyanekkor a felperes – a gyermek elhelyezési és tartási per alperese – úgy nyilatkozott, hogy neki semmilyen vagyona nincs, ingatlana sincs, csak egy ingatlanon van haszonélvezeti joga, amit a felperes íratott rá. Egyébként volt élettársa nyilatkozatát nem vonta kétségbe. Nyilatkozata szerint 15 éve nincs munkája. (A tárgyalás napjától visszafelé számítva 1993. évtől).

A Városi Bíróság számú összbüntetési ítélete szerint a felperes 1993. december elején volt őrizetben, majd 1994. január 19-től december 7-ig előzetes fogvatartásban.

A Megyei Bíróság számú határozatával pedig 1995. április 18-án feltételes szabadság bocsátotta. Ugyanezen a napon elkövetett lopás és közokirattal visszaélés vétsége miatt 1997. február 14-én, mint különös visszaesőt a Városi Bíróság 6 hónap börtönre ítélte. Ezt követően a fogamatba vételi, illetve a szabadításról szóló értesítés szerint a szabadságvesztést 1997. július 21-től 1997. december 4-ig töltötte, amely az 1 év 7 hónap összbüntetésből még hátra volt.

A felperes keresetében kérte a 124/A/7. hrsz-ú, és a 3976. hrsz-ú ingatlan ½ részére a tulajdonjogának megállapítását élettársi közös szerzés jogcímén. A ingatlan forgalmi értékét 10.000.000.- forintban határozta meg, és hivatkozott arra, hogy csak azért került élettársa nevére a tulajdonjog, hogy nehogy lefoglalják, „ha valami baj történne vele”.

A ingatlant a keresetlevél szerint közösen vásárolták a peres felek az alperes édesapjától 25.000.000.- forint vételárért 2002-ben, de jelenleg legkevesebb 50.000.000. forint a beruházások folytán az ingatlan forgalmi értéke. A keresetlevél szerint 2006. novemberében szakadt meg a felek életközössége, noha 2005-ben már kijelentkezett a felperes a lakásból. A keresetlevél szerint a felperes az életközösség megszakadását követően 10.000.000.- forintot kért az alperestől, aki szerint az nem jár neki, ezért indított pert a tulajdonjog megállapítása érdekében.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy az élettársi közösség csak laza kapcsolat volt a felek között, nem rendszeresen járult hozzá a felperes a család megélhetési költségeihez, illetve többször meg is szakadt az életközösségnek ez a nem teljes értékű módja is.

. / .

- 4 -

A ingatlan tekintetében hivatkozott arra, hogy az okirati bizonyíték önmagában is tanúsítja, hogy a tulajdonjogot az alperes szerezte meg. Ezzel szemben a felperes nem bizonyította, hogy a vételárhoz hozzájárult. Az alperes személyes nyilatkozata szerint pedig édesapja fizette ennek az ingatlannak a vételárát, aki azóta már elhunyt.

A ingatlan tekintetében pedig nem vitatta az alperes, hogy valóban vitt munkásokat az átalakításhoz a felperes, azonban azt adta elő, hogy annak költségeit szintén az édesapja fedezte, mivel az édesapja saját lakását ruházta át az alperesre, a leányára. A ingatlanba nyilatkozata szerint 2003-ban költözött be.

A felperes a 19. sorszámú, a felek személyes nyilatkozatát tartalmazó jegyzőkönyvhöz csatolta a Kerületi Rendőrkapitányság nyomozati anyagának egy oldalát, amely 2007. június 11-én kelt, amelyben az alperes tanúvallomása egy része szerepel, amely szerint a ingatlanra adott a felperes 8,5millió forintot. Ugyanekkor tanúvallomásában azt is előadta, hogy a perbeli szám alatti lakásra is az édesapja adta a pénzt.

A felperes személyes nyilatkozata szerint sem neki, sem az alperesnek nem volt semmilyen jövedelme a ingatlan megvásárlásakor, ezért a bátyja, adott 1.400.000.- forintot, illetve még 300.000.- forintot a vételárra.

Ezzel ellentétben áll saját bátyjának tanúvallomása (26. sorszámú jkv-), amely szerint a felperesnek az öccsének a tanú 300 DM-t adott 300.000.- forint értékben és 100.000.- forint készpénzt, tehát 400.000.- forinttal segítette őket, mivel 1.400.000.- forintja volt öccsének, a felperesnek. Azt, hogy az esetlegesen átadott összeget a felperes lakás vásárlásához használta fel, a vallomás nem igazolta, a tanú az ügyletkötéskor nem volt jelen.

Mindkettőjük nyilatkozatával ellentétes szüleik tanúvallomása, amely szerint a felperes bátyja adott a felperesnek 1.600.000.- forintot az ingatlan vételére, amit a felperes édesanyja szerint a felperes bátyja nála hagyott, és az eladók odamentek a felperes szüleikhez a vételárért.

Ezzel szemben az alperes következetesen a perben is úgy nyilatkozott, mint tanúként korábban a büntető eljárásban, a hamis tanúzás következményeire figyelmeztetés után tanúként is előadott, amely szerint a vételárat az alperes édesapja bocsátotta neki rendelkezésre.

. / .

Ezt erősítette meg az alperes édesanyjának tanúvallomása is. (24. sorszámu jkv.)

Az eladók tanúvallomásukban hivatkoztak arra, hogy már nem teljesen emlékeznek a régen történt adásvételre, és arra, hogy a vételárat konkrétan ki adta át, azt azonban a felperes szüleinek tanúvallomásával szemben hitelt érdemlően előadták, hogy a vételárat a lakásukon fizette ki a vevő, illetve a szerződést is az eladandó lakáson írták alá.

Az ellentmondásos tanúvallomások folytán, illetve mivel a felperes maga is elismerte, hogy 1996-ban nem volt pénze a vásárlásra, az volt megállapítható, hogy nem bizonyította a felperes azt, hogy a ingatlan vételárához hozzájárult bármilyen összegben, vagy egyébként e nélkül is akaratuk közös szerzésre irányult az élettársi együttélés alatti közös gazdálkodás eredményeként. Ezzel szemben az alperes következetes nyilatkozata, más eljárásban tett tanúvallomása, illetve polgári ügyben tett nyilatkozatai is egybehangzóak a tekintetben, hogy a vételárat édesapja biztosította számára, és az adásvételi szerződés, mint okirati bizonyíték is ezt tanúsítja, ami az alperesi „különvagyon” jogszerzést igazolja. Az okiratot a felperes tanúként írta alá, az alperesi szerzést 1996-tól egészen a jelen per indításáig nem vitatta, ami a szerződéses szabadság körében ráutaló magatartásnak minősíthető az alperes különvagyon szerzése elismeréseként.

Így az élettársi viszony fennállása ellenére sem lehetett megállapítani azt, hogy a felperes a ingatlan megvételében bármilyen arányban részt vett volna élettársi közös szerzés alapján.

A felperesi képviselő az által megjelölt bírósági határozatból (BH. 2007.122) csak azt emelte ki, hogy a közös szerzés vélelme az élettárs külön tulajdonszerzése esetén is fennáll, a határozat indokolása azonban arra is utal, hogy önmagában az élettársi jogviszony fennállásának ténye nem zárja ki valamelyik élettárs kizárólagos tulajdonszerzését.

A ingatlan tekintetében pedig a felperesi képviselő nyilatkozata is

- amely szerint közösen vásárolták meg a peres felek az alperes édesapjától a ingatlant - ellentétben áll saját ügyfelének, a felperesnek nyilatkozatával.

. / .

A felperes ugyanis személyes nyilatkozatában maga adta elő azt, hogy ezt az ingatlant az alperes vásárolta az édesapjától, és csak ezt követően végeztek azon közös beruházást, amelyhez ő munkásokat szállított-ról. Ezért annak sincs jogi jelentősége, főleg nem bizonyító ereje, hogy a felperes édesapja és testvére úgy gondolta tanúvallomása szerint, hogy ezt a vételárat is a felperes fedezte szerencsejátékából származó nyereseményéből.

Aggálytalan az alperes azon nyilatkozata is, hogy lényegében ajándékozás történt, hiszen a felperes nyilatkozata szerint sem lehetett ennyi pénze az alperesnek a vásárlásra, de arra a maga az alperes is hivatkozik.

Az alperesnek való ajándékozás folytán pedig eleve megdőlt a felperesi képviselő által feltételezett vélelem, amely szerint az élettársak közös szerzése történt meg vétel alapján a dunakeszi ingatlan vonatkozásában is.

A bíróság tájékoztatta a felperest a beruházások kapcsán a további tanúbizonyítás, illetve szakértői bizonyítás szükségéről, amelynek a felperes nem kívánt eleget tenni. Ezen bizonyítás nélkül azonban nem lehet azt megállapítani, hogy az alperes által ajándékba kapott ingatlanon milyen összegű beruházást végzett saját jövedelméből a felperes és annak milyen forgalmi értékemelő hatása van, amely a felperes javára tulajdonszerzést eredményezhetne.

E vonatkozásban a bizonyítás eredménytelenségét, illetve hiányát a felperes terhére kellett értékelni **Pp. 164. § (1)** bekezdése alapján.

A felperes nem bizonyította semmivel azt sem, hogy 2006. novemberében szakadt meg a felek életközössége, ezért a megyei bíróság ennek időpontját 2004. évben határozta meg, miután 2005-től a felperes kijelentkezett a ingatlanból, és az alperes előadása szerint is csak 8 hónapig volt oda bejelentve. Ennek azonban a per érdeme vonatkozásában jogi jelentősége egyébként sincs, az ingatlanok ennél korábbi szerzési ideje, illetve az átalakítási munkák ennél korábbi ideje folytán.

Tekintve, hogy a felperes a perben nem bizonyította, hogy a Ptk. **578/G. §-a** alapján a két perbeli ingatlanon tulajdonjogot szerzett, a megyei bíróság keresetét elutasította.

Rendelkezett a megyei bíróság a perindítás tényének törléséről is az ingatlan-nyilvántartásról szóló **1997. évi CXLI. törvény 65.§ (2)** bekezdése alapján.

. / .

7

Tekintve, hogy a felperes pervesztes lett, kötelezte a megyei bíróság a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján az alperes javára méltányos - a perérték alapján számítható 5 %-os munkadíj 1/5-ének megfelelő - perköltség megfizetésére ÁFA nélkül, tekintve hogy az alperesi képviselő nyilatkozata szerint ÁFA-mentes.

A felperesnek engedélyezett személyes illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt elsőfokú illetéket köteles megfizetni a felperes az illetékhatóság külön felhívására, az Illetéktörvény 74. § (3) bekezdés és a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

A fellebbezés lehetősége a Pp. 233. § (1) bekezdésén, a kötelező jogi képviselet a Pp. 73/A. §-án alapul.

Balassagyarmat, 2011. február 2.

Dr. Barsi József sk.
bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő