



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.III.20.164/2024/10/I.

A felperes: Felperes1

(cím1)

A felperes képviselője: Dr. Engelhart Anna Gabriella Ügyvédi Iroda

(cím7;

ügyintéző: dr. Engelhart Anna Gabriella ügyvéd)

Az alperes: Alperes1

(cím1)

Az alperes képviselője: dr. Lévai Imre Róbert ügyvéd

(Cím9)

A per tárgya: házastársi vagyontársaság megszüntetése

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Székesfehérvári Törvényszék

10.P.20.205/2023/42.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

alperes, 43. sorszám

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit azzal hagyja helyben, hogy az elsőfokú ítéletben írt ingatlan-nyilvántartási megkereséssel egyező tartalommal rendeli el a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, és a közös tulajdon megszüntetése körében mellőzi az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést a megváltási ár megfizetésének igazolásához, mint feltételhez kötő elsőfokú ítéleti rendelkezést.

A felek ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges adatai az alábbiak:

Felperes: Felperes1 sz: születési dátum1 an: an. neve1, személyi azonosítója: személyszám:1, adóazonosító jele: adószám1, magyar állampolgár, lakcíme: cím1

Alperes: Alperes1 sz: születési dátum2. an: an. neve2, személyi azonosítója: személyszám:2, adóazonosító jele: adószám2, magyar állampolgár, lakcíme: cím1

Mellőzi továbbá a megváltási ár 30 napos teljesítési határidejére irányuló elsőfokú ítéleti rendelkezést, és az alperest annak tűrésére kötelezi, hogy a 17.375.000,- (tizenhétmillió-háromszázhetvenötezer) forint megváltási ár felperes javára való megfizetése az ennek biztosítékául letétbe helyezett összegből való bíróság általi kiutalás útján kerül teljesítésre.

Felhívja a másodfokú bíróság a Győri Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy az EL 3/2025. letéti számon kezelt összegből utaljon ki 17.375.000,- (tizenhétmillió-háromszázhetvenötezer) forintot Felperes1 felperes Bank1nál vezetett bankszámlaszám1 számú bankszámlájára.

Kötelezi az ítéltábla az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 590.000,- (ötszázkilencvenezer) forint másodfokú perköltséget, az államnak pedig 875.185,- (nyolcszázhetvenötezer-egyszáznyolcvanöt) forint feljegyzett fellebbezési illetéket..

Tájékoztatja az ítéltábla a feleket, hogy az állam javára fizetendő eljárási illetéket a fizetésre kötelezett fél az adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevélteli számlájára a jelen ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül köteles megfizetni.

Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát – természetes személy esetén adóazonosító jelét - közleményként fel kell tüntetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az irányadó tényállás szerint a Székesfehérvári Járásbíróság 13.P.20.946/2023/24. számú jogerős ítéletével a peres felek házasságát felbontotta, és

megállapította, hogy az életközösségük 2009. február 15. napjától 2023. március 26. napjáig állt fenn.

[2] A házasságkötést követően a felek a jövedelmüket közös bankszámlára utalták; a megtakarításaik egy részét bankban, egy részét postán, illetve az albérletükben egy dobozban tárolták. A menyasszonytánc pénzből, illetve a nászajándékokból összegyűlt, legkevesebb 2.000.000 forintot a felek - megőrzés céljából - helységi az alperes szüleinek adták át.

[3] 2013. november 2-án az alperes - a tervezett házvásárlásra tekintettel - az helységi postán elhelyezett megtakarításokat felvette, majd a felek ezt az összeget az alperesi szülőknek átadták.

[4] A felek 2012. februárban mindkettejük nevére szólóan a Lakáspénztárral 2 lakáselőtakarékosági szerződést kötöttek.

[5] A felek 2013. évig albérletben éltek, majd - a saját otthonuk megteremtése céljából - a 2013. október 23-án kelt adásvételi szerződéssel 13.500.000,-Ft-ért megvásárolták a helységi hrsz.1-ú, címl szám alatti lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant akként, hogy annak $\frac{1}{4}$ része a felperes, $\frac{1}{4}$ része az alperes, míg további $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ rész az alperes szüleinek tulajdonába került.

[6] A felek az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg (2013. október 23-án) a közös vagyonukból 1.350.000 forint foglalatot fizettek meg az eladók részére, a fennmaradó 12.150.000,-Ft vételárat az alperes szülei utalták át két részletben az eladóknak. Ezt megelőzően azonban a felek a 2.000.000,-Ft nászajándékot és az helységi postáról felvett 2.135.490,- Ft közös megtakarítást is átadták az alperes szüleinek a házvásárlásra tekintettel.

[7] 2013. és 2022. év között a felek a lakóházukat részben a közös vagyonukból, részben a felperes szülei által a felperesnek adott pénzajándékokból teljes körűen felújították.

[8] Az ingatlanon nyílászárókat cseréltek, fűtőkorszerűsítést, valamint vízvezeték- és villanszerelési munkákat végeztek, mosókonyhát és kocsibeállót alakítottak ki, a melléképületet felújították, térköveztek, majd teljes tetőcserét valósítottak meg,

[9] Ebben az időszakban a felperes szülei a felperesnek több részletben mindösszesen 3.400.000,- Ft-ot ajándékoztak, emellett 2014. február és 2018. áprilisa között havi utalásokkal további 1.290.300,- Ft-ot juttattak a felperesnek.

[10] A felperesi szülők által a felperesnek ajándékba adott fenti összegekből a felek összesen 3.003.300,- Ft-ot fordítottak a lakásfelújításra. A beruházás eredményeként az ingatlanon előállt, összesen 6.665.792,- Ft értéknövekedésből 3.585.000,- Ft értéknövekedés a 3.003.300,- Ft felperesi különvagyonból valósult meg.

[11] Az ingatlan forgalmi értéke az életközösség megszakadásakor a 69.500.000,- Ft volt.

[12] 2021. január 30-án az alperes és a szülei között ajándékozási szerződés jött létre, amelyben a szülők a fenti ingatlanon fennálló $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdonrészüket az alperesnek ajándékozták. Ennek eredményeként az ingatlan $\frac{1}{2}$ részben az alperes különvagyona, míg $\frac{1}{2}$ részben a felek házassági vagyontársaságába tartozik.

[13] Az életközösség megszakadásakor a felek házastársi közös vagyonába tartozott a perbeli ingatlan, valamint a felperes használatában lévő, frsz.1ú Toyota Corolla típusú személygépkocsi 1.270.000,- Ft értékben, amely a forgalmi engedély szerint a felperes tulajdonában van.

[14] Az alperes által használt, frsz.2ú a Toyota Avensis típusú személygépkocsi az alperes különvagyona.

[15] A felek közös tulajdonát képezi az utolsó közös lakóhelyüket képező, perbeli ingatlanban lévő összesen 2.200.000,- Ft értékű ingóság, valamint 1.381.284,- Ft összegű banki megtakarítás.

[16] A peres felek - a Toyota Corolla típusú gépjármű kivételével - az egyéb ingóságokat, és a bankszámlán lévő készpénzjegyenleget értékarányosan megosztották.

[17] A felperes kereseti kérelme (35. irat) arra irányult, hogy a bíróság a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntesse meg, hogy a felperes $\frac{1}{4}$ arányú tulajdoni hányadát 17.375.000,- Ft megváltási ár ellenében adja az alperes tulajdonába.

[18] A felperes 7.300.000,- Ft különvagyoni ráfordítás megtérítésére is kérte kötelezni az alperest.

[19] Jogalapként a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) 4:57. § (1) és (3) bekezdését, a Ptk. 4:60. § (1) bekezdését, a különvagyoni megtérítési igény tekintetében pedig a Ptk. 4:59. §-t valamint a Ptk. 4:62. §-t jelölte meg.

[20] A perköltségre igényt tartott.

[21] A felperes a közös tulajdonú ingatlanra fordított, tartós értéknövekedést eredményező különvagyoni ráfordítása megtérítését kötelmi igényként kérte, a ráfordítása alapján előálló értéknövekedéssel arányos tulajdoni hányad megállapítására nem tartott igényt.

[22] Az alperes a viszontkeresetében annak megállapítását kérte, hogy - az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett arányok helyett - az alperes az ingatlan 1250/13500-ad (a teljes ingatlan 12250/13500-ad), míg a felperes 1250/13500-ad tulajdoni hányadát szerezte meg.

[23] Ennek alapján a közös tulajdon megszüntetését akként kérte, hogy a bíróság a felperes 1250/13500 tulajdoni hányadát 6.435.185,-Ft megváltási ár megfizetése ellenében adja a kizárólagos tulajdonába.

[24] A tulajdoni igényét arra alapította, hogy a szülei az általuk megvásárolt $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányad 6.750.000,- Ft-os ellenértékén túl, nagyobb összegű, összesen 11.000.000,- Ft vételárat fizettek ki a saját vagyonukból az eladónak, ezért a 4.250.000,- Ft többletet különvagyoni tulajdoni hányadként kell a javára figyelembe venni.

[25] Jogalapként a Ptk. 4:38 §. (1) bekezdés b) pontjára és Ptk. 5:37. §-ára hivatkozott.

[26] A házastársi közös vagyon megszüntetését a felperes által kért módon nem ellenezte, a 7.300.000,- Ft különvagyoni megtérítési igényét azonban elutasítani kérte.

[27] Az alperes az ingatlanon végzett felújítási munkák köréről, bekerülési költségéről és azok értéknövelő hatásáról a felperessel egyező nyilatkozatot tett, azt azonban vitatta, hogy a bekerülési költséget - akár csak részben is - a felperes szüleitől ajándékba kapott pénzüsszegeből finanszírozták. Azt állította, hogy a beruházásukat teljes egészében a közös vagyonuk fedezte.

[28] A perköltségre igényt tartott.

[29] A felperes ellenezte az alperes tulajdonjog megállapítására irányuló viszontkereseti kérelmét. Az alperesi állítással és a vételár alperesi szülők részéről történő utalásával szemben ellenbizonyítás keretében kívánta igazolni azt, hogy a vételár fele részét a közös vagyonukból, a menyasszonytánc pénzből, illetve a közös megtakarításukból fizették ki, annak ellenére, hogy technikailag az alperes szülőjének bankszámlájáról történt a 12.150.000,-Ft vételár utalása.

[30] A felek az ingatlan forgalmi értékét egybehangzóan 69.500.000,- Ft-ban elfogadták.

[31] Megállapodtak abban, hogy az ingatlanon kívül a megosztandó közös ingóvagyonuk a Toyota Corolla személygépkocsi, amelyet az azt kizárólagosan használó felperes tulajdonába kértek adni 635.000,- Ft ingó értékkiegyenlítés alperes javára való megfizetése mellett.

[32] A peres felek ingóvagyonukat, illetve a bankszámlán lévő megtakarításukat értékarányosan megosztották egymás között. A felperes elismerte, hogy a Toyota Avensis típusú gépkocsi az alperes különvagyont képezi, ezért azt a vagyonmérlegből a felek mellőzni kérték.

[33] Az elsőfokú bíróság - a fellebbezéssel támadott ítéletében - a helység2 hrsz.1-ú, cím1 szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy a felperes $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadát 17.375.000.- Ft megváltási ár ellenében az alperes kizárólagos tulajdonába adta házastársi vagyontörség megszűntetése jogcímén. Kötelezte az alperest 17.375.000.- Ft megváltási ár 30 napon belüli megfizetésére a felperes részére, míg a felperest – ugyanezen határidőben – az ingatlan alperes részére való birtokbaadására.

[34] Az elsőfokú bíróság megkeresni rendelte a Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályát - a megváltási ár megfizetésének igazolását követően - a felperes tulajdonjogának törlése és az alperes tulajdonjogának bejegyzése céljából, valamint a perindítás ténye feljegyzésének törlése végett.

[35] Az elsőfokú bíróság a felek közös tulajdonában álló frsz.1ú Toyota Corolla típusú 1.270.000.-Ft értékű személygépkocsit a felperes kizárólagos tulajdonába adta; az alperest pedig – 15 napon belül – 2.368.300,- Ft felperes részére való megfizetésére kötelezte házassági vagyontörség megszűntetése jogcímén.

[36] Ezt meghaladóan a keresetet, valamint a viszontkeresetet elutasította.

[37] A törvényszék az alperest 681.450,- Ft perkölség felperes részére való megfizetésére, valamint 1.856.389.- Ft le nem rótt illeték állam javára való megfizetésére, a felperest pedig 300.000.-Ft le nem rótt illeték állam javára való megfizetésére kötelezte.

[38] Az elsőfokú bíróság elsőként az alperes viszontkereseti kérelmét bírálta el a Ptk. 4:34. § (2) bekezdése, 4:35. § (1) bekezdése, 4:37. § (1)-(2) bekezdése, a Ptk. 4:38. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a Ptk. 4:40. § (3)-(4) bekezdése és a Ptk. 4:53. §-a alapján.

[39] Rögzítette, hogy a perben - a házastársi közös, fele-fele arányú szerzés vélelmével, illetve a közhiteles ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatokkal szemben - az alperes bizonyítási érdeke volt annak igazolása, hogy a szülei által megszerzett tulajdoni hányadok vételárát meghaladóan kifizetett összeg, mint szülői ajándék az ingatlan-nyilvántartásban eredetileg feltüntetett $\frac{1}{4}$ mértékét meghaladó tulajdoni hányadot eredményezett a javára.

[40] Az alperes azt állította, hogy a felek nem rendelkeztek olyan összegű, közös vagyonnal, amelyből az ingatlant $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányban tudták volna megvásárolni: mindössze a közös megtakarításból kifizetett 1.350.000,-Ft foglalóval, és az alperesi szülőknek átadott 1.150.000,- Ft közös nászajándék pénzzel járultak hozzá az ingatlanvásárláshoz. A vételár fennmaradó 11.000.000,- Ft-os összegét azonban az alperesi szülők teljesítették a saját vagyonukból.

[41] A felperes álláspontja szerint azonban az ingatlan vásárláskori $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú tulajdoni hányadai a tényleges vagyoni hozzájárulásuk mértékét tükrözik, amelyet - a részben bankszámlán és a postán, részben az alperes szüleinél, valamint a saját otthonukban készpénzben rendelkezésre álló – megtakarításaikból fedeztek.

[42] Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy sem az alperes, sem a tanúként meghallgatott édesapja nem adtak okszerű magyarázatot arra, hogy az ingatlan megvásárlásakor az ingatlannyilvántartásban feltüntetett tulajdoni arányok miért nem az általuk állított vagyoni hozzájárulás mértékét tükrözik. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az lett volna az életszerű és logikus megoldás, hogy a tényleges vagyoni hozzájárulások, illetőleg a saját gyermeküknek szánt ajándék összege szerint határozzák meg a megvásárolt ingatlan tulajdoni hányadait.

[43] A törvényszék kifejtette, hogy a perben nem volt vitatott, hogy az alperes szülője bankszámlájáról történt a 12.150.000,-Ft vételár rész utalása, ahogy az sem, hogy az alperes szülei birtokában volt a felek közös tulajdonú pénzeszközeinek egy része (legalább a menyasszonytánc-pénz) is. Az a körülmény tehát, hogy az alperes szülője által átutalt összeg kétségtelenül tartalmazta - a saját vételár részük mellett -, részben a peres felek közös pénzeszköze(i)t is, az alperes tényelődését megkérdőjelezi.

[44] A törvényszék mérlegelése szerint a peres felek közös pénzforrásait is magában foglaló vételár rész alperesi szülők általi átutalásán és az alperes édesapjának tanúvallomásán túl a viszontkereset megalapozottságának - a házastársi közös szerzés vélelmével és a közhiteles ingatlan-nyilvántartással szemben - egyéb, perdöntő bizonyítéka nincs. Az adásvételi szerződésben írtaktól eltérő mértékű vagyoni hozzájárulást a felek sem az okiratszerkesztő ügyvéd, sem más személy előtt nem tárták fel.

[45] A kifejtettek mellett a felperes sikerrel bizonyította, hogy a házaspár rendelkeztek a vételár $\frac{1}{2}$ részének kifizetéséhez szükséges megtakarításokkal.

[46] A felperes ugyanis a bankszámlakivonatokkal igazolta (33. irat), hogy 2013. október 1-én 1.018.443,- Ft állt a rendelkezésükre, ami egyúttal azt is bizonyítja, hogy a jövedelmükből a megélhetésük biztosításán túl megtakarításokat tudtak képezni.

[47] Ezt igazolja a 2013. november 2-án, az helység1-i postán alperes által felvett 2.135.490,- Ft megtakarítás is.

[48] A törvényszék kiemelte, hogy a vételár kifizetés tekintetében az alperes szavahihetősége teljes egészében megdőlt azzal, hogy korábban azt állította, hogy a felek közös megtakarítása pusztán a menyasszonytáncpénz és a foglalkozás kifizetett 1.350.000,- Ft volt, ezen állítását azonban a 2.135.490,- Ft megtakarítás léte nyilvánvalóan cáfolta.

[49] Az alperes később alaptalanul állította azt is, hogy az helység1-i postán felvett összeget nem a lakásvásárlásra, hanem ingóságokra fordították. A 2.135.490,-Ft pénzfelvétel helység1-i helyszínéből és a 2013. november 2-i időpontjából - a konzekvens felperesi állítással összhangban - alappal vonható le az a következtetés, hogy ezt az összeget a házvásárlás céljára az alperes szüleinek adták át ugyanúgy, ahogy a nászajándékpenzt is, amelynek átadását azonban az alperes maga is elismerte.

[50] A törvényszék érvelése szerint a felek közös pénzeszközeinek létét igazolja az is, hogy az őket terhelő 1/4-1/4 vételárrész kifizetéséhez nem volt szükségük a 2012. februárjától félretett lakáskassza- megtakarításra.

[51] Az alperes szavahihetőségét pedig az is kétségesse teszi, hogy vitatta azt, hogy 2009 - 2013. között a feleknek módjában állt a jövedelmeikből a házvásárlásra 4-4.500.000,- Ft-ot megtakarítani, ezzel szemben azt állította, hogy 2013-2022-ig csak a saját jövedelmeikből (számlákkal igazoltan) 16.500.000,-Ft-ot tudtak az ingatlan felújítására és ingóságvásárlásra fordítani.

[52] A felperes testvérének és az édesanyjának a tanúvallomása egyértelműen alátámasztotta, hogy a menyasszonytánc-pénz az alperes által elismert 1.150.000,- Ft-nál lényegesen magasabb, minimum 2.000.000,- Ft volt, amelynek összegét a házaspár az ingatlan vételárára fordították.

[53] A peradatok mérlegelése alapján az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az alperes azon állításával szemben, hogy mindössze 2.500.000,-Ft közös megtakarítás állt rendelkezésükre az ingatlan megvásárlására, a felperes igazolta, hogy az általuk kifizetett 1.350.000.- Ft foglalón túl legalább 2.000.000,-Ft menyasszonytánc-pénzzel, és 2.135.490,- Ft postán őrzött megtakarítással rendelkeztek, amely összegek a – bankszámlájukon lévő és a háztartásukban (dobozban) őrzött készpénzzel együtt - az őket terhelő 6.750.000,- Ft vételár fizetési kötelezettségük teljesítésére elegendő fedezetül szolgáltak.

[54] A kifejtettek alapján a törvényszék megállapította, hogy - a házastársi közös szerzés vélelmével és a közhiteles ingatlannyilvántartással szemben - az alperes nem tudta bizonyítani a nagyobb mértékű és a javára nagyobb tulajdoni hányadot eredményező különvagyonni hozzájárulását a perbeli ingatlan megszerzéséhez, ezért a viszontkeresetét a törvényszék elutasította.

[55] Az elsőfokú bíróság a felek házastársi közös vagyonát a Ptk. 4:57. § (1), (2), (3), a Ptk.4:58. § és a házastársi vagyonszövetségből eredő igények egységes rendezésének elve alapján osztotta meg.

[56] Az elsőfokú bíróság az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetéséről a Ptk. 5:84.§. (1) bekezdése alapján döntött figyelemmel arra, hogy a felek egyezően nyilatkoztak nemcsak az ingatlan forgalmi értékéről, hanem a közös tulajdon megszüntetésének módjáról is, és a felperes tulajdoni hányadát egybehangzóan kérték az alperes tulajdonába adni.

[57] Ennek alapján a törvényszék az ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy a felperes ¼ tulajdoni hányadát 17.375.000.- Ft megváltási ár ellenében az alperes kizárólagos tulajdonába adta házastársi vagyonszövetség megszüntetése jogcímén; és kötelezte az alperest 17.375.000.- Ft megváltási ár 30 napon belüli megfizetésére a felperes részére, míg a felperest – ugyanezen határidőben – az ingatlan alperes részére való birtokbaadására.

[58] A felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését és az alperes tulajdonjogának bejegyzését a törvényszék a megváltási ár megfizetésének igazolásához kötötte; és a felperes kereseti kérelme szerint határozott az ingatlan alperes részére való birtokba adásáról, és a megváltási ár megfizetésének módjáról és határidejéről.

[59] A törvényszék helyt adott az ingó vagyon (1 db Toyota Corolla típusú gépkocsi) megosztásával kapcsolatosan előterjesztett kereseti kérelemnek is figyelemmel arra, hogy az alperes annak teljesítését nem ellenezte. A peres felek a házastársi közös vagyonukba tartozó egyéb ingóságokat peren kívül értékarányosan megosztották.

[60] Az elsőfokú bíróság a felperesnek - az ingatlan felújításával kapcsolatosan előterjesztett - 7.300.000,- Ft összegű, a közös tulajdonú ingatlan értéknövekedését eredményező, különvagyoni ráfordításai megtérítésére irányuló igényéről a Ptk. 4:40. § (2) bekezdése, a Ptk. 4:38. § (1) bekezdés b) pontja, illetve a PK 281. számú állásfoglalás, valamint a Ptk. 4:59. § (1), (2) bekezdései alapján döntött.

[61] Az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmét e körben 3.003.300,- Ft összegben ítélte megalapozottnak figyelemmel arra is, hogy a felperes az ingatlanra vonatkozóan tulajdoni igényt nem terjesztett elő.

[62] A felperesnek különvagyoni ráfordítás megtérítése címén járó 3.003.300,- Ft-ból levonva az alperesnek – a Toyota Corolla gépkocsira tekintettel – járó 635.000,- Ft értékkiegyenlítést, a törvényszék az alperest további 2.368.300,- Ft felperes javára való megfizetésére kötelezte házassági vagyontársaság megszűntetése jogcímén.

[63] Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítéletet részben, a viszontkeresetben foglaltaknak megfelelően kérte megváltoztatni: a felperest annak türéseire kérte kötelezni, hogy az ingatlanügyi hatóság a bíróság ítélete alapján a felperes 1250/13500-ad, míg az alperes 12250/13500-ad arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartáson átvezesse.

[64] Ennek alapján az ingatlanon fennálló közös tulajdont akként kérte megszüntetni, hogy a bíróság a felperes 1250/13500 tulajdoni hányadát 6.435.185,- Ft megváltási ár ellenében adja az alperes tulajdonába, és kötelezze az alperest 6.435.185,-Ft felperes részére való 15 napon belüli megfizetésére.

[65] Indítványozta az ingatlanügyi hatóság megkeresését, hogy - a megváltási ár megfizetésének igazolását követően - a felperes tulajdonjogát törölje, és az alperes 1/1 arányú tulajdonjogát házastársi vagyontársaság megszűntetése jogcímén az ingatlanra jegyezze be.

[66] Az alperes kifejtette, hogy a másodfokú bíróságnak abban a kérdésben kell állást foglalnia, hogy a szülei által az ingatlan szerzésekor közvetlenül az eladóknak átutalt 12.150.000,- Ft-ból mennyi volt a felek közös vagyona, és mennyi volt az alperes szüleinek (a vételár-részüket meghaladó) saját vagyona, amely - ajándék jogcímén, mint különvagyoni forrás - az alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 1/4 tulajdoni hányadánál nagyobb arányú tulajdonrész megszerzését alapozza meg a javára.

[67] Az alperes érvelése szerint az elsőfokú bíróság – jogellenes módon - a házastársi közös vagyon véelmét (Ptk. 4:37.§ (1) bekezdés) a szülőkre kiterjesztve állapította meg, hogy az alperes szülei által az ingatlanvásárlásra átutalt pénzüsszeg részben a házaspár közös vágyona volt.

[68] A házassági közös vágyonra vonatkozó véelmet azonban nem lehet kívülállók vágyonára kiterjesztően értelmezni.

[69] Az alperes hangsúlyozta, hogy a perben nem volt vitatott, hogy az alperes szülei maguk is rendelkeztek a vételárként átutalt 12.150.000,- Ft összegnek megfelelő saját pénzfórrással.

[70] Ugyanakkor az alperes édesapjának tanúvallomása azt támasztotta alá, hogy a pálek a foglaló 1.350.000,- Ft-os összegét, valamint az 1.150.000,- Ft menyasszonypénzt meghaladóan további anyagi forrásokkal nem rendelkeztek, ennek ellenkezőjét a felperes nem bizonyította.

[71] Az elsőfokú bíróság tehát a peradatok téves értékelésével vonta le azt a következtetést, hogy az alperes szüleinek hozzájárulása az ingatlan szerzéséhez csupán az ingatlan vételárának a fele, azaz 6.750.000,- Ft volt.

[72] Az alperes a Pp. 373. § (3) bekezdése alapján - utólagos bizonyítás keretében - új bizonyítékként csatolta az alperes szüleinek bankszámlakivonatát annak igazolására, hogy a szülőknek a vételár teljes összege saját forrásból a rendelkezésére állt. Előadta, hogy az új bizonyíték előterjesztésére biztosított határidőt betartotta, mivel az igazolást a bank csak az elsőfokú ítélet meghozatalát követően, 2024. szeptember 30-án adta ki.

[73] Az alperes utalt azonban arra, hogy az új bizonyíték nélkül is megállapítható az a felperes által sem vitatott tény, hogy az alperes szüleinek rendelkeztek a vételár megfizetéséhez szükséges önerővel.

[74] Az alperes vitatta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a szülei által megfizetett 12.150.000,- Ft tartalmazza a házaspár által nekik átadott menyasszonytáncpénzt, valamint az helységi-i postán 2013. november 2-án felvett 2.135.490,- Ft-ot is.

[75] Hivatkozott az édesapja tanúvallomására (41.jkv. 10. o.), aki cáfolta, hogy a házaspár a 2013. november 2-án felvett összeget a szülőknek átadták, és ezáltal a 2.135.490,- Ft-ot az ingatlan vásárlására felhasználták. A tanú azt állította, hogy a páer pálek pénzfórrásai az ingatlan vételárának mindössze 20 %-át fedezték, ennek ellenére „ajándékozás szándéka nélküli gesztus” volt a részükről, hogy a felperes 1/4 arányú tulajdonszerzését elfogadták.

[76] Az alperes azzal is érvelt, hogy az $\frac{1}{2}$ tulajdon rész javára történő ajándékozásakor a szüleinek nem volt lehetősége és jogcíme sem a valós tulajdoni arányokat érvényesíteni a felperessel szemben, és a tulajdonviszonyokat – utólag – a hozzájárulás értékének megfelelően rendezni.

[77] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult annak helyes indokaira tekintettel.

[78] A perköltségre igényt tartott.

[79] A felperes rámutatott, hogy az alperes a perben nem adott magyarázatot arra, hogy az ingatlan adásvételi szerződése miért nem az alperes által utólag állított szerzési arányokat tükrözi a szerződő felek 1/4-1/4 arányú tulajdonszerzésével szemben.

[80] A felperes kiemelte, hogy nem vitásan bizonyos megtakarításait az alperes szüleinél tárolták, míg más pénzforgatásait bankszámlán, illetve a saját bérleményükben készpénzben; ezek közül az helység1-i postán lekötött összeget felbontották, míg egyéb megtakarítást (Fundamenta lakáskassza) érintetlenül hagytak, mivel az az ingatlan $\frac{1}{2}$ része vételárának kifizetéséhez nem volt szükséges.

[81] A felperes hangsúlyozta, hogy az alperes szavahihetősége megdőlt azzal, hogy a megtakarításai hiányát nyilvánvalóan valótlanul állította, figyelemmel az helység1-i postán felvett 2.135.490,- Ft megtakarításra.

[82] A felperes kitért arra, hogy tévesen érvel a fellebbezésében az alperes azzal, hogy az elsőfokú bíróság a házastársi közös vagyon vélelmét az alperesi szülőkre is kiterjesztette.

[83] A perben ugyanis bizonyítást nyert, hogy az alperes szülei által átutalt vételár tartalmazza a házaspár megtakarításait is olyan arányban, ahogyan a szerződő felek a tulajdonszerzéshez ténylegesen - az adásvételi szerződésben valóban feltüntetett arányok szerint - hozzájárultak. A vételár nagyrészen az alperes szülei által történő utalása pusztán technikai kérdés volt, a felperes azonban ezzel szemben eredményesen bizonyította, hogy a felek rendelkeztek megtakarításokkal, amelyet az alperes szülei őriztek és használtak fel a vételár peres felekre eső részének kifizetéséhez.

[84] A felperes hivatkozott az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 5. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakra, amelynek értelmében az ingatlan-nyilvántartásba, mint közhiteles hatósági nyilvántartásba bejegyzett jogok és oda feljegyzett tények tekintetében - az ellenkező bizonyításig - vélelmezni kell, hogy azok fennállnak.

[85] Az alperes pedig nem tudta bizonyítani, hogy a felperesi tulajdoni illetőség tekintetében a szerződő felek a korábbi adásvételi szerződésben nem a valóságnak megfelelő adatot tüntettek fel, és a felperesi tulajdoni hányad mértéke tévesen került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

[86] Nincs jelentősége annak, hogy az alperes szülei rendelkeztek-e a teljes vételár kifizetéséhez szükséges saját pénzeszközzel, egyrészt ugyanis ezt a felperes nem vitatta, másrészt az alperes szülei csak az ingatlan 1/2 részét vásárolták meg.

[87] A fellebbezésben e körben utólag előterjesztett bizonyítási indítvány nem csak szükségtelen, hanem a Pp. 373. § (3) bekezdésében írt feltételeknek sem felel meg, ugyanis ezen bizonyítékok előterjesztésére az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőzően is lett volna lehetősége az alperesnek.

[88] A fellebbezés alaptalan.

[89] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 370.§. (1) bekezdés alapján – a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között – a perbeli ingatlan tulajdoni hányadai megállapítását és a közös tulajdon megszüntetését érintően vizsgálta felül.

[90] E körben megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, és a felek nyilatkozatai, a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok és a tanúvallomások együttes, okszerű értékelésével a tényállást helyesen állapította meg, és az abból levont jogi következtetéseivel az ítéltábla egyetértett.

[91] Az elsőfokú bíróság helyes indokai mellett az ítéltábla - az alperes fellebbezési érvelésével szemben - az alábbiakat emeli ki.

[92] A Ptk. 4:37.§. (1) bekezdésében és 4:40.§. (1) bekezdésében rögzített, a házastársaknak – a házassági életközösség idejére fennálló – közös és egyenlő arányú szerzésének vélelmével szemben a törvény lehetőséget biztosít arra, hogy a házastársak a Ptk.4:38. §-ban szabályozott feltételek megvalósulása esetén valamely vagyonelem teljes vagy részbeni különvagyoni jellegét igazolják.

[93] Az alperes a Ptk. 4:38. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozva állította, hogy a perbeli ingatlan vásárlásakor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzetthez 1/4 arányhoz képest nagyobb mértékű tulajdoni hányadot szerzett, mivel a kétszer ¼ tulajdoni hányadnak megfelelő vételárat (6.750.000,-Ft) túlnyomórészt a javára juttatott szülői ajándékból, azaz az ő különvagyoni forrásaiból fizették meg.

[94] Az alperes az - oldalán fennálló bizonyítási érdekből kifolyólag – őt terhelő bizonyítási kötelezettségének az édesapja tanúkénti meghallgatásával, és a foglalt meghaladó vételár szülei bankszámlájáról történő kifizetésének igazolásával kívánt eleget tenni.

[95] Az ítéltábla – egyetértve a törvényszék helytálló mérlegelésével (ítélet [53]-[63]) – úgy ítélte meg, hogy ezen két bizonyíték a perben feltárt, és az alábbiakban összegzett, további körülmények mellett az alperes különvagyonra való hivatkozását nem támasztották alá.

[96] A felek azt egyezően adták elő, hogy az 1.350.000,- Ft foglalt a közös megtakarításukból fizették ki.

[97] Az sem volt vitatott a perben, hogy az esküvő után az alperes szüleinek adták át a menyasszonytáncból, nászajándékból származó közös pénzüket, amelynek a perbeli ingatlan megvásárlására való felhasználását szintén egybehangzóan állították. Nyilatkozataik e körben csak az átadott pénzösszege tekintetében tértek el.

[98] A törvényszék azonban az ítélete [61] bekezdésében kifejtett, helyes mérlegeléssel fogadta el - az alperes által állított, alacsonyabb összeggel szemben - legalább 2.000.000,-Ft-ban az alperesi szülőknek átadott, majd ingatlanvásárlásra felhasznált menyasszonytáncpénz összegét: a felperes testvérének egyértelmű, következetes, az egyéb peradatokkal összhangban álló tanúvallomása az összecszerűséget e körben megfelelően alátámasztotta.

[99] A perben az is kétséget kizáróan bizonyítást nyert, hogy az alperes 2013. november 2-án, - tehát a 2013. november 15-i fizetési határidőt megelőzően néhány nappal - az helység1-i postán 2.135.490,-Ft-ot felvett. A pénzfelvétel ténye és körülményei nem csak azt igazolják, hogy a házaspár a vételár fele kifizetéséhez szükséges saját megtakarításokkal rendelkeztek, hanem ezen pénzfelvétel speciális helye és időpontja (azaz az alperesi szülők lakóhelye, helység1, és röviddel a vételárfizetési határidő letelte előtti időpont) - az alperes ezt vitató állításával szemben - ezen összegnek az alperesi szülők részére való átadását és a vételár megfizetésére való felhasználását is megerősíti. Ezt valószínűsíti a házaspár azon pénzügyi gyakorlata is, hogy a megtakarításaik őrzésében, és kifizetéseik utalásában az alperesi szülők segítségét is - nem vitatottan - igénybe vették.

[100] A törvényszék e körben is okszerű mérlegelését támasztja alá az a körülmény, hogy amennyiben az alperes állításának megfelelően a házaspár ezt a 2.135.490,-Ft-ot valóban (az akkor még nem teljesített vételárfizetési kötelezettség ellenére is) a helység2-on lévő ház felújítására szánták, akkor a logikus és célszerű megoldás az lett volna, ha az összeget a helység2-i (és nem az helység1-i) postán veszik fel.

[101] A kifejtettek mellett jelentősége van a peres felek azon egyező nyilatkozatának is, miszerint az otthonukban (dobozban) is tartottak számottevő mennyiségű készpénzt a szülők által őrzött (2.000.000,-Ft), a postán lévő (2.135.000,-Ft), valamint a bankszámlán lévő (1.018.443,- Ft; 33. irat) megtakarítások mellett is.

[102] A fentiek együttes értékelése alapján helytálló az elsőfokú bíróság azon megállapítása (ítélet [63]), hogy a házaspár rendelkezésére állt az $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ vételárrész megfizetéséhez szükséges közös vagyon, és ez az összeg (6.750.000,- Ft) részletekben az alperes szüleinek átadásra is került. Ezen körülmények mellett a vételárnak az alperes szüleinek számlájáról való utalása (a nem érdektelen alperesi apa tanúvallomása mellett) sem támasztja alá az alperes azon állítását, hogy a házaspár $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadának ellenértékét részben a szülei anyagi hozzájárulása (azaz a neki juttatott ajándék, mint a különvagyon) fedezte.

[103] Az ítéltábla álláspontja szerint jelentőséget kell tulajdonítani annak, hogy a jelen esetben az alperesi szülők is szerződő felek voltak, és $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú tulajdonjogot szerevezve maguk is alakították/alakíthatták az adásvételi szerződés tartalmát: a szülők és a házaspár, azaz a négy tulajdonszerző együttesen rendelkeztek a személyenként $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú tulajdonjog megszerzéséről. Az adásvételi szerződés tartalma tehát – az elsőfokú bíróság okszerű mérlegelésével összhangban - azt támasztja alá, hogy az abban feltüntetett tulajdoni arányok a vételárhoz való hozzájárulás valós arányait tükrözik.

[104] A kifejtettek mellett az ítéltábla utal arra, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott tulajdoni arányokból és a vételár teljesítésének – fentiekben részletezett – körülményeiből alappal vonható le az a következtetés, hogy amennyiben az alperesi szülők részéről történt is (esetlegesen) az általuk megszerzett tulajdoni illetőség értékéhez képest többletteljesítés, úgy annak a felperes $\frac{1}{4}$ hányadára vetített része nem volt jelentős mértékű, és azt az alperes – a tulajdoni hányadok egységes akarattal való meghatározásával, mint a különvagyonni megtérítési igényéről való kifejezett lemondással – a Ptk. 4:59. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a közös vagyonba utalta.

[105] A házaspárra eső vételárrészből tehát 5.485.490,- Ft-ot - a fentiek szerint - kétségtelenül a közös vagyonból teljesítették a felek; ilyen módon legfeljebb a fennmaradó 1.264.510,- Ft fele, azaz 632.255,-Ft (a teljes vételár kevesebb, mint 5 %-a) lehetett a felperesre eső vételárból a szülők által esetlegesen finanszírozott rész (azaz az alperesre tekintettel adott juttatás), ezen összeget – az otthonteremtés közös célját is szem előtt tartva az alperes a közös vagyonba utalt azzal, hogy a tulajdoni arányokat kifejezetten egymás között egyenlő, $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányban határozták meg.

[106] Az ítéltábla kitér arra, hogy tévesen érvel a fellebbezésében az alperes azzal, hogy az elsőfokú bíróság a házastársi közös vagyon vélelmét az alperesi szülőkre is kiterjesztette.

[107] Az elsőfokú bíróság ugyanis nem a vélelmet alkalmazva, hanem a per adatait mérlegelve, a bizonyítási eljárás eredményeként jutott arra a helytálló következtetésre, hogy az alperes szülei által átutalt vételár tartalmazza a házaspár megtakarításait is olyan arányban, ahogyan a szerződő felek a tulajdonszerzéshez - az adásvételi szerződésben valóban feltüntetett arányok szerint - hozzájárultak. A házaspár ugyanis rendelkeztek megtakarításokkal, amelyeket az alperes szülei őriztek és használtak fel a vételár peres felekre eső részének kifizetéséhez.

[108] A fentieket együttesen értékelve, az ítéltábla a fellebbezéssel érintett körben érdemben is és indokaiban is helytállónak ítélte az elsőfokú bíróság döntését.

[109] Az ítélet rendelkező részének pontosítására az időközben hatályba lépő ingatlan-nyilvántartási

és polgári perrendtartási rendelkezések miatt került sor.

[110] Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (új Inytv.) és a Pp. 347/A. § 2025. január 15. napjától hatályos rendelkezései már csak biztosítékadás mellett teszik lehetővé a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetését a bírósági eljárásban, ezért a másodfokú eljárásban az alperes által fizetendő megváltási árnak megfelelő összegű biztosíték letétbe helyezése szükségessé vált.

[111] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben nem változtatta meg, pusztán az elsőfokú ítélet rendelkező részét korrigálta - az ingatlan-nyilvántartás új szabályainak megfelelően - azzal, hogy a közös tulajdon megszüntetése körében a feltételhez kötött ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó, valamint a megváltási ár 30 napon belüli alperes általi kifizetésére kötelező rendelkezéseket mellőzte, kötelezve az alperest annak tűrésére, hogy a felperest megillető megváltási ár a letett 17.375.000.- Ft biztosíték összegéből kerüljön teljesítésre.

[112] Ezzel összhangban rendelkezett az ítéltábla a 17.375.000.- Ft megváltási ár kiutalásáról a felperes részére.

[113] Az ítéltábla az ingatlanügyi hatóság megkeresésére vonatkozó – érdemben helyes tartalmú – elsőfokú ítéleti rendelkezést az új Inytv. 35.§. (1) bekezdésében írt, kötelező okirati tartalmi kellékeket képező személyi adatok tekintetében egészítette ki.

[114] A kifejtettek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.383.§. (2) bekezdése értelmében - a rendelkező rész fentiek szerinti korrekciójával – helybenhagyta.

[115] Az ítéltábla az alperes utólagos bizonyítás körében előterjesztett bizonyítási indítványát elutasította figyelemmel arra, hogy a perben nincs jelentősége annak, hogy az alperes szülei rendelkeztek-e a teljes vételár kifizetéséhez szükséges saját pénzeszközzel: ezt ugyanis a felperes nem vitatta, másrészt az alperes szülei csak az ingatlan 1/2 részét vásárolták meg és fizették ki.

[116] Az alperes utólagos bizonyítási indítványa tehát – a fentiek miatt - szükségtelen, emellett a Pp. 373. § (3) bekezdésében írt feltételeknek sem felel meg, ugyanis ezen bizonyítékok beszerzésére és előterjesztésére az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőzően is lett volna lehetősége az alperesnek.

[117] Az ítéltábla az eredménytelenül fellebbező alperest a Pp.83.§. (1) bekezdése alapján kötelezte a fellebbezésével felmerülő 875.185,- Ft feljegyzett fellebbezési illeték állam javára való megfizetésére, valamint a 32/2003 (VIII.22.) IMr. 2.§ (1) bekezdés a) pontja és a csatolt megbízási szerződés alapján megállapított, 590.000,- Ft összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére.

Győr, 2025. február 19.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Sarmon Hedvig sk.

Dr. Zsitva Ágnes

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró