



Fővárosi Ítéltábla

A határozat száma: 17.Pf.20.607/2023/6.

A felperes:

felperes (felperes címe)

A felperes képviselői:

Dr. Gelencsér András és Társa Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe., ügyintéző: dr. Gelencsér András ügyvéd) és

Dr. Kocsis Dániel Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe, ügyintéző: dr. Kocsis Dániel ügyvéd)

Az alperes:

alperes (alperes címe) I. rendű

Az alperes képviselője:

dr. Bilkei-Gorzó Dávid ügyvéd (ügyvéd címe)

A per tárgya:

háztársari közös vagyon megosztása

Az elsőfokú bíróság:

Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

71.P.22.569/2021/58.

A fellebbezést benyújtó fél:

felperes és I. rendű alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az I. rendű alperes marasztalásának összegét 89.822.970 (nyolcvankilencmillió-nyolcszázhuszonkétezer-kilencszázhetven) forintra leszállítja. Elrendeli a budapesti helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlanra a felperes 11/100 tulajdonjogának bejegyzését házastársi közös vagyon megosztása jogcímén. Az elsőfokú bíróság útján megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.215.748 (kétmillió-kétszáztizenezer-hétszáznegyvennyolc) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy a jelen ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára fizessen meg 3.302.264 (hárommillió-háromszázkétezer-kétszázhatvannégy) forint fellebbezési illetéket, míg a 155.336 (százötvenezer-háromszázharminchat) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperes (az 55. sorszámu beadványa szerinti) megváltoztatott keresetében kérte

– az I. rendű alperessel együtt szerzett házastársi közös vagyon megosztását, az I. rendű alperesnek 96.836.043 forint és ezen összeg 2020. január 1-től számított törvényes késedelmi kamata megfizetésére kötelezését,

– annak megállapítását, hogy 14/100 tulajdonjogot szerzett a helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlanban (a továbbiakban: 1.2. tételszámú ingatlan),

– az I. rendű alperesnek a 14/100 tulajdonjoga bejegyzésének tülésére kötelezését, és az illetékes földhivatalnak a tulajdonjog-változás bejegyzése érdekében való megkeresését.

[2] A keresetét a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (Csjt.) 27. § (1) bekezdésére, 30. § (1) bekezdésére, 31. § (2) bekezdésére, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 116. § (1) bekezdésére és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. § (3) bekezdésére alapította.

[3] Az érvényesíteni kívánt jogok és a kérelmek ténybeli alapjául előadta, hogy az I. rendű alperessel 1995. október 7-én házasságot kötött, az életközösségük 2013. szeptember 22-én megszűnt. Az I. rendű alperes különvagyonába tartozó 1.2. tételszámú ingatlanon 2004-ben közösen végzett beruházások eredményeként az ingatlan 37.315.000 forint értéke

10.430.000 forinttal emelkedett. A 28% arányú értéknövekedés javára 14/100 tulajdonjog megszerzését eredményezte.

[4] A vagyonközösség időtartama alatt adásvétellel megszerezték a cím1 szám alatti helyrajzi szám3 (a továbbiakban: 2.1. tételszámú) helyrajzi szám4 (a továbbiakban: 2.2. tételszámú), helyrajzi szám5 (a továbbiakban: 2.3. tételszámú), helyrajzi szám6 (a továbbiakban: 2.4. tételszámú), helyrajzi szám7 (a továbbiakban: 2.5. tételszámú) és helyrajzi szám8 helyrajzi számú (a továbbiakban: 2.6. tételszámú) ingatlanok tulajdonjogát. Az I. rendű alperes a 2.6. tételszámú ingatlant eladta, a 2.1.-2.5. tételszámú ingatlanokat a szüleinek ajándékozta. Jogi érvelése szerint az ajándékozási szerződések vele szemben azok fedezetelvonó jellege és a Csjt. 30. § (1) bekezdésébe ütköző rendelkezés miatt hatálytalanok, ezért nem a szerződés szerinti vételárak összegét, hanem az ingatlanok 2019. évi forgalmi értékének a megosztását kérte azzal, hogy a 2.1. tételszámú 55.116.376, a 2.2. tételszámú 71.117.904, a 2.3. tételszámú 18.400.000, a 2.4. tételszámú 21.900.000, a 2.5. tételszámú 26.100.000, a 2.6. tételszámú 118.700.000 forint értéket képvisel. Beismerte, hogy az I. rendű alperes a közös vagyoni passzívákra 117.662.194 forintot megfizetett.

[5] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását, valamint a felperesnek 58.831.097 forint és annak 2015. január 14-től a kifizetésig járó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata, a település2 helyrajzi szám9 helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: 2.7. tételszámú ingatlan) értékesítéséből befolyt 6.000.000 forint I. rendű alperesre eső részeként 3.000.000 forint, és a rendszám1 forgalmi rendszámú BMW személygépkocsi (a továbbiakban: 2.8. tétel) 1.500.000 forint értéke I. rendű alperesre eső részeként 750.000 forint megfizetésére kötelezését kérte.

[6] Álláspontja szerint a perben beszerzett szakvélemény, a társasházi alapító okirat és a lakás alaprajza bizonyítja, hogy a kereset szerint állítólag közösen beépített padlástér nem tartozik az 1.2. tételszámú ingatlanhoz, azzal nem áll semmiféle jogi összefüggésben. Igazolta, hogy a 2.1-2.6. tételszámú ingatlanok a különvagyont képezték, mivel a 18.125.000 forint vételárból 14.000.000 forintot az 1997. június 13-i együttműködési megállapodás alapján folyósított kölcsönből teljesített, és a kölcsönt adósként a szülei fizették vissza a hitelezőnek; további 500.000 forintot a szüleitől kapott ajándékból, 3.625.000 forintot a szüleitől kapott kölcsönből fizetett meg az eladónak. Ha az ingatlanok mégis a közös vagyonba tartoztak, úgy az életközösség megszakadásakor forgalmi értéken kérte az elszámolásukat. Ha a 2019. évi értéket kell alapul venni, akkor a közös adósságot a 2019. december 31-ére számított 259.164.079 forinton kérte beszámítani. A közös adósságból az életközösség megszakadását követően 117.662.194 forintot megfizetett, amelyből 58.831.097 forint a felperest terheli.

[7] Előadta, hogy a közös vagyonba tartozott a 2.7. tételszámú ingatlan, amelyet a felperes 6.000.000 forint vételárért értékesített. A közös vagyon része volt a 2.8. tételszámú személygépkocsi is, amelyet a felperes egyéb adóssága miatt végrehajtási eljárásban értékesítettek.

[8] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 93.086.043 forintot, és ezen összeg után 2020. január 1-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 661.465 forint perköltséget.

A felperest 829.233 forint, az I. rendű alperest 678.464 forint kereseti illeték állam javára, az állami adóhatóság külön felhívására való megfizetésére kötelezte.

[9] A döntését a Csjt. 27. § (1) bekezdésére, 28. § (1) bekezdésére és 30. § (1) bekezdésére alapította.

[10] A határozata indokolása szerint az 1.2. tételes számú ingatlanon közösen végzett munkálatok műszaki tartalma tanúl tanúvallomása és a beszerzett szakvélemény alapján megállapítható, de a felperesi tulajdoni igény jogalapja mégsem bizonyított. Az 1993. szeptember 6-i adásvételi szerződés tárgya két egész és két félszobából, két francia erkélyből, egy gépkocsitárolóból és mellékhelyiségekből álló, körülbelül 114+14 m² alapterületű lakás volt, amelyhez tetőtér vagy padlás nem tartozott. A beruházás így megállapíthatóan nem az I. rendű alperes különvagyonai ingatlanán történt.

[11] Álláspontja szerint a 2.1-2.6. tételes számú ingatlanok életközösség alatti vételén alapuló közös vagyoni vélelemmel szemben az I. rendű alperes a különvagyonai szerzést sikertelenül próbálta bizonyítani. Az 1997. június 13-án a Hitelező, hitelező, az I. rendű alperes mint tulajdonos és a szülei mint adósok között létrejött együttműködési megállapodás teljes bizonyító erejű magánokiratként kizárólag annak bizonyítására alkalmas, hogy a szerződő felek az okiratba foglalt nyilatkozatot megtették. Nem igazolja azonban, hogy a hitelező a kölcsönt folyósította, és a kölcsönt az ingatlanvásárlásra használták fel. Az okiratból nem állapítható meg a szülők ajándékozási szándéka sem. A hitelezőnek a 14.000.000 forint visszafizetéséről 2000. június 25-én kiállított nyilatkozata a kölcsön megfizetésének a bizonyítására szintén nem alkalmas. A nyilatkozattétel körülményeire tanú4 tanúkénti kihallgatása nem a felperes, hanem az I. rendű alperes bizonyítási érdekkörébe tartozott, ezért a felperes bizonyítási indítványát nem teljesítette. Az I. rendű alperes az 500.000 forint szülőkől kapott ajándékra és 3.625.000 forint tőlük kapott kölcsönre tett állítások igazolására bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. Mindezért a felperesnek a 2.1-2.6. tételes számú ingatlanokra támasztott tulajdoni igényét alaposnak, az ingatlanok elidegenítését vele szemben hatálytalannak találta, és a vagyontárgyak forgalmi értékének a megosztása iránti igényt teljesítette. A 2019. évi forgalmi értékeket a kirendelt szakértő véleménye alapján határozta meg, miután a megállapításait a felek célszerűségi okokból elfogadták. A 2.1-2.2. tételeknél a jelzálogjogot, az elidegenítési és terhelési tilalmat, a perindítás ténye feljegyzését nem vette figyelembe értékcsökkentő tényezőként, a 2.6. tételnél a társasház szervezeti és működési szabályzatában rögzített, az ingatlan mindenkori tulajdonosa/birtokosa által gyakorolható kizárólagos használati jogra tekintettel határozta meg a 118.700.000 forint értéket.

[12] Értékelése szerint a 2.7. tételes számú ingatlan különvagyonai jellegére tett állítását a felperes nem bizonyította. Az ingatlant 2018. október 18-án 6.000.000 forintért értékesítette, az I. rendű alperesre eső 3.000.000 forinttal nem számolt el. A 2.8. tételes számú gépjármű közös szerzését és az életközösség megszakadásakor 1.500.000 forint forgalmi értékét a felperes nem vitatta, az I. rendű alperesre eső érték 750.000 forint.

[13] Azzal is érvelt, hogy a felperes a 3.1-3.4. tételes számú közös vagyoni passzívákat, az I. rendű alperes által a felperes helyett megfizetett összegeket nem vitatta. A megtérítési igényt azonban csak 58.831.097 forint tőkeösszeg erejéig találta alaposnak. Álláspontja szerint nincs lehetőség arra, hogy a végtörlesztést követően a tartozások végtörlesztés nélküli, jelenidőre számított összege képezze az elszámolás alapját. Az I. rendű alperes egyébként sem bizonyította azt az állítását, hogy az ingatlanokat a végtörlesztés érdekében a felperes

közös egyetértésével idegenítette el. Önmagában az a körülmény, hogy a felperes esetleg tudott vagy tudhatott az ügyletről, nem elegendő a közös egyetértés megállapításához.

[14] Az elszámolása szerint a 2.1-2.8. tételek értéke összesen 318.834.280 forint, amelyből a felperesnél 7.500.000, az I. rendű alperesnél 311.334.280 forint maradt. A felek jutója 159.417.140 forint, ezért az I. rendű alperes 151.917.140 forintnak az 58.831.097 forint megtérítési igénnyel csökkentett értékét, 93.086.043 forintot köteles megfizetni a kereset szerinti késedelmi kamattal.

[15] Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes és az I. rendű alperes is fellebbezést terjesztett elő.

[16] A felperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, az I. rendű alperesnek a 14/100 tulajdonjoga 1.2. tételszámú ingatlanra való bejegyzése tűrésére kötelezését, és az ingatlanügyi hatóságnak a tulajdonjog bejegyzése érdekében való megkeresését, másodlagosan az elsőfokú ítélet e tulajdoni igényt elbíráló rendelkezésének a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 252. § (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak ebben a körben a per újabb tárgyalására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[17] A jogorvoslati kérelme indokolása szerint a döntés a keresetnek helyt adó részében érdemben helyes, az 1.2. tételszámú ingatlan tulajdonjoga iránti keresetet elutasító részében elsődlegesen helytelen, másodlagosan megalapozatlan. Az elsőfokú ítélet indokolásának [40] bekezdésében írtakkal szemben az elvégzett építési munkák műszaki tartalmára rendelkezésre áll személy elektromos szerelő és a cég5 fűtészerezést végző kivitelező nyilatkozata is. A törvényszék [40]-[42] bekezdésben rögzített indokolása rendkívül lakonikus, nem tér ki a felek álláspontjaira, az egyes munkálatokra, a bizonyítékok értelmezésére és a szakértői véleményekre.

[18] Hangsúlyozta, hogy az 1.2. tételszámú ingatlant magában foglaló társasház alapító okirata jól láthatóan különbséget tesz a perbeli 1. számú és a többi épület között. Az alapító okirat és a szakvélemény fényképfelvételei igazolják, hogy a sorházas ingatlanhoz külön bejáratral rendelkező, teljesen elkülönült lakrészek tartoznak, közös helyiségek nélkül. Egyik lakóingatlannak sincs olyan része, amely más tulajdonostárs által megközelíthető, használható, birtokolható lenne. Az alapító okirat XXVII. pontja közös tulajdonú épületrészként közös padlásteret kizárólag a 2., 3., 4. és 5. jelű épületeknél rögzít. A tényhelyzetből és az alapító okiratból egyértelmű, hogy az 1. számú épület hat lakásának semmilyen közös tulajdonú felépítményi helyisége nincs, kizárólag közös vezetékei, falai és közös használatú telekrésze. A szakértőnek a helyszíni szemle alapján sem merült fel kétsége aziránt, hogy a vitatott épületrész nem az 1.2. tételszámú ingatlan része.

[19] Kiemelte, hogy beruházások a tetőtéren kívül az ingatlan egyéb részeiben is voltak, ezért ha a másodfokú bíróság nem osztaná a fellebbezése tetőtérrel összefüggő érvelését, úgy elengedhetetlen a szakértői vélemény kiegészítése, a beruházások tekintetében való differenciálása, és ennek érdekében az elsőfokú határozat részbeni hatályon kívül helyezése, a további szakértői bizonyítás lefolytatása.

[20] Sérelmezte, hogy az elsőfokú ítéletből hiányzik a jogvita elbírálásánál irányadó körülmények, az előzményi bírósági határozatok megállapításai, a jelen perben történt ajándékozások és értékesítések kontextusba helyezése.

[21] Az I. rendű alperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a marasztalása helyett a felperes kötelezését kérte 58.831.097 forint és annak 2015. január 14-től a kifizetésig járó késedelmi kamata, a 2.7. tételszámú ingatlan eladási ára rá eső részeként 3.000.000 forint, a 2.8. tételszámú személygépkocsi értéke rá eső részeként 750.000 forint, valamint az első- és a másodfokú perköltsége megfizetésére. Másodlagosan a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a törvényszék új eljárásra utasítását kérte.

[22] A jogorvoslati kérelmét azzal indokolta, hogy az elsőfokú ítélet irat- és jogszabályellenes. A rendelkező része és az indokolása sem rögzíti a marasztalás jogcímét.

[23] Arra is hivatkozott, hogy a 2.1-2.6. tételszámú ingatlanokat egyéni vállalkozóként vásárolta. Ezt a tényt a perben okiratokkal igazolta, azok létét, tartalmát a felperes sem vitatta. Azt sem vitatta, hogy a vételárát részben a szülők által felvett kölcsönből fizette ki, amelyet ajándékba adtak a részére. A felperes az 1997. június 13-i együttműködési megállapodás tényét, tartalmát, a vételi jogot alapító megállapodás létrejöttét sem vitatta. A további 500.000 forint ajándékozását a szülei, a korábbi X. és XII. rendű alperesek is megerősítették. Az ajándék az EH2009.1960. I. számú döntés alapján különvagyont eredményezett. A Pp. 196. §-a és a BH2012.12.514. számú határozat szerint a bizonyítási kötelezettségének eleget tett, ezért a bizonyítási teher megfordult: a felperesnek kellett bizonyítania, hogy a nyilatkozatot a felek nem vagy nem úgy tették meg, ahogyan azt az okirat tartalmazza, és az abban vállalt kötelezettségeket nem teljesítették. A felperes ennek nem tett eleget.

[24] Kiemelte, hogy a kölcsön visszafizetését igazoló 2000. június 25-i nyilatkozatot a hitelező készítette, a cégjegyzésre jogosult képviselője írta alá és küldte meg a szüleinek. A törvényszék jogszabálysértően és indokolatlanul mellőzte tanú⁴ vezérigazgató tanúkenti meghallgatását amiatt, mert e bizonyítást nem az I. rendű alperes indítványozta.

[25] Érvelése szerint a felperes a perben nem vitatta, hogy a vételár megfizetéséhez a 14.000.000 forint kölcsönön felül további 500.000 és 3.625.000 forintra volt szükség. A felperes nem bizonyította, hogy ekkora vagy bármekkora közös megtakarítással rendelkeztek volna.

[26] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen fogadta el a 2.6. tételszámú ingatlan súlyos szakmai hibákkal készített szakértői értébecslését, mert az olyan eseti jellegű használati jogosultságot tekintett valós ingatlanméretnek, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba még vagyoni értékű jogként sem jegyeztek be. A szakértő ugyan utóbb maga korrigálta a forgalmi értéket, de a törvényszék mégsem a korrigált szakvéleményt vette alapul.

[27] Megjegyezte, hogy az bank2 Zrt.-nél előterjesztett végtörlesztési kérelmet a felperes 2014. október 31-én azzal írta alá, hogy a végtörlesztést ingatlaneladással teljesítik. Az elsőfokú eljárásban sem vitatta, hogy a végtörlesztés forrása a 2.6. tételszámú ingatlan eladási ára volt.

[28] Kifogásolta, hogy az elsőfokú ítélet indokolása nem tért ki arra, milyen jogszabály zárja ki a tartozások végtörlesztés nélküli, jelen időre számított összege megtérítését. A törvényszék elszámolása a Csjt. 31. § (5) bekezdésébe ütközik, és nincs elvi akadálya, hogy a közös adósságok I. rendű alperesi végtörlesztését a bíróság a közös vagyon megosztásakor méltányosságból késedelmi kamattal növelten számolja el. Ehelyett a törvényszék kettős mércét alkalmazott: a közös vagyoni aktívákat 2019., a passzívákat 2013. évi értéken számolta el. Az ingatlanokon az értékesítést követően, az új tulajdonosok részéről végzett értéknövelő beruházásokat és a 2013-2019. közötti instabil piaci viszonyok

következményeit így az I. rendű alperes terhére mind elszámolta, a felperest pedig méltánytalan vagyoni előnyhöz juttatta.

[29] A felek a fellebbezési ellenkérelmeikben az ellenfél által fellebbezett körben – tartalmuk szerint – az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. A felperes indítványozta a Belügyminisztérium (BM) Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkársága megkeresését tanú4 személyállapota (életben léte) iránti tájékoztatás megküldése végét.

[30] A fellebbezések részben alaposak.

[31] A jogorvoslati kérelmek az elsőfokú ítélet egészét támadták, így nem volt az elsőfokú ítéletnek fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett rendelkezése. Ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét egészében bírálta felül.

[32] A fellebbezések tükrében előbb azt vizsgálta, hogy az elsőfokú eljárásban vétett lényeges eljárási szabálysértés [Pp. 252. § (2) bekezdése], vagy az elsőfokú ítélet megalapozatlansága [Pp. 252. § (3) bekezdése] miatt indokolt-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítása.

[33] Az I. rendű alperes másodlagos fellebbezési kérelme irányult a Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezésre, de a fellebbezésben nem jelölt meg az érdemi döntésre kiható lényeges eljárási szabálysértést, és ilyet az ítéltábla sem észlelt. Az elsőfokú ítélet megalapozatlanságát a felperes a további szakértői bizonyítás indokoltságára, az I. rendű alperes a tanú4 tanúkénti meghallgatása iránti bizonyítási indítvány teljesítésének elmaradására és a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésére alapította. A szakértői bizonyítás kiegészítése és a tanúbizonyítás lefolytatása a később kifejtett indokokból szükségtelen volt. A rendelkezésre álló bizonyítékok esetleges téves mérlegelése, a tényállás hiányos vagy téves megállapítása, illetve a bizonyítékokból levont okszerűtlen következtetés pedig a másodfokú eljárásban orvosolható, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését önmagában nem indokolja [az ítélet hatályon kívül helyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2014. (VI.30.) PK vélemény 3. pontja]. Emiatt az ítéltábla az elsőfokú ítélet Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését célzó fellebbezési kérelmeket sem találta teljesíthetőnek, és a törvényszék ítéletét – a Pp. 253. § (3) bekezdésének megfelelő alkalmazásával a fellebbezési kérelmek és a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között – érdemben bírálta felül.

[34] Az elsőfokú ítélet megváltoztatása iránti elsődleges fellebbezési kérelmek nem támadták az elsőfokú ítéletnek a tulajdonjog megállapítása iránti keresetet elutasító rendelkezését, ezért az elsőfokú ítélet ezen részét a másodfokú érdemi felülbírálat nem érintette.

[35] A törvényszék a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, a tényállást nagyjából a beszerzett bizonyítékok okszerű és helyes mérlegelésével állapította meg, amelyet a másodfokú bíróság a szakértő2 (71.P.22.258/2017/194. számú) szakvéleménye alapján az alábbiakkal egészít ki:

Az 1.2. tételszámú ingatlanon a házastársak 2004-ben a közös vagyonból különböző építési munkákat végeztek. Ezek közül az épületszerkezetet érintette a bejárati szint és az alsó nappali szint között mintegy 60-70 centiméter mély területen a bejárati szint padlójának kiegészítése, kinyúló lemezszakasz kialakítása, a padlástér felé a födémáttörés vizes vágási technológiával, a korábbi padlásfeljáró utólagos betonozással történt megszüntetése, a padlástérben a tetőszerkezet megerősítése utólagos kétoldali fogópárokkal, és az új szinthez vezető 80 centiméter szabad szélességű lépcső kialakítása. Az épületszerkezetet nem érintette, de tartós értéknövekedést eredményezett a tetőszerkezet és az új lakótér közötti hőszigetelés kialakítása, a felső szinten a tetősíkban az új ablakok megnyitása és kialakítása, valamint a beépülő padlástérhez a víz- és csatorna-csatlakozás kiépítése, a zuhanyfülke elhelyezése, a vezetékezés a fűtőföldmlyukakkal és falhornyokban vezetve. A munkálatok eredményeként a 37.315.000 forint értékű ingatlan forgalmi értéke 10.430.000 forinttal, 47.745.000 forinttal emelkedett.

[36] A Pp. 221. § (1) bekezdése értelmében az ítélet tényállásának a bíróság által megállapított tényeket kell tartalmaznia. Az ítéltábla ezért az előzményi bírósági határozatok megállapításai és a jelen perben történt ajándékozások és értékesítések felperes által hiányolt „kontextusba helyezését” a tényállásban nem látta indokoltnak. A kiegészített tényállás mellett pedig már nem mindenben értett egyet az elsőfokú bíróság jogi következtetéseivel.

[37] A törvényszék a közös vagyonból végzett építési munkák műszaki tartalmát a szakvélemény és tanú tanúvallomása (71.P.22.258/2017/126. számú jegyzőkönyv) alapján maga is megállapíthatónak találta. A felperesnek az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetésére irányuló keresetét azon az alapon utasította el, hogy a beruházás nem az 1.2. tételszámú különvagyonon történt.

[38] Az I. rendű alperes a társasházi lakás tulajdonjogát az 1993. szeptember 6-án kötött (71.P.22.258/2017/14. számon csatolt) adásvételi szerződés alapján szerezte. Az ingatlan szerződéses tulajdonságait a szerződő felek az adásvételi szerződés 1./ pontjában úgy határozták meg, hogy az alapító okirat és a tájékoztató műszaki leírás tartalmazza a társasház, illetve a lakás adatait, a közös tulajdonban maradó részek felsorolását. Az I. rendű alperes tehát az alapító okirat és a (be nem csatolt, ismeretlen tartalmú) tájékoztató műszaki leírás szerinti szerződéses tulajdonságokkal vásárolta meg az 1.2. tételszámú ingatlant. A társasházi alapító okirat (71.P.22.258/2017/149. sorszám alatt) 1992. szeptember 14-i keltezésű hatályos a társasházról szóló 1977. évi 11. törvényerejű rendelet 4. § (1) bekezdése alapján az alapító okiratnak tartalmaznia kell a tulajdonostársak külön tulajdonába kerülő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségek meghatározását [4. § (1) bekezdés c) pontja], valamint a közös tulajdonba kerülő épületrészek felsorolását [4. § (1) bekezdés e) pontja]. Ennek megfelelően az alapító okirat B.I. pontja szerint közös épületrészek az alap-, fő-, határ- és válaszfalak, homlokzatok, előlépcsők, szigetelések, födémek, tetőzet, aknák, szellőzők, járdák, korlátok, rácsok, támfalak, gépészeti berendezések és egyéb szerkezetek, és a XXVII. pont alapján a 2., 3., 4., 5. jelű épületeknél a közös padlástér is. Az alapító okirat szerint a perbeli 1. jelű épület 1./ számú lakása földszintből, félemeletből és tetőtérből, valamint a hozzá tartozó gépkocsitárolóból áll. Az alapító okirat egyes rendelkezéseit összevetve az 1. jelű épületnél nincs közös padlástér, kizárólag a falak, a födémek és a tetőzet van a tulajdonostársak közös tulajdonában, és külön tulajdonban van minden olyan épületrész,

amely a tetőzet, a földemek, és a határoló falak között helyezkedik el. Ennél az épületnél ezért külön tulajdon a tetőtér, melyet az alapító okirat is kifejezetten a lakás részeként nevesít. A szakértői bizonyítás adatai alapján nem vitás, hogy a 2004. évi beruházás a fél-szinteltolós kialakítású lakás tetőzet felé történt bővítésével egy második tetőtérbeépítést eredményezett (szakvélemény 50. oldal) a tetőzet, a földemek, és a határoló falak közötti külön tulajdonban. Mindezt az ítéltábla nem értett egyet az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy a beruházások nem az I. rendű alperes különvagyoni ingatlanán történtek. A felperes másodlagos fellebbezési kérelme alapjául szolgáló, a szakvéleménynek az építési munkák differenciálása érdekében való kiegészítése iránti bizonyítási indítványa teljesítését ezért szükségtelennek ítélte.

[39] A következőket bírói gyakorlat szerint a házastársaknak az egyikük különvagyoni ingatlanára fordított olyan közös beruházása, amely tartós jelleggel jelentős új értéket hoz létre, a házastárs tulajdoni igényét akkor is megalapozza, ha a beruházás mértéke és jellege nem felel meg azoknak a követelményeknek, amelyeket az rPtk. 137. § (3) bekezdése és a PK 7. számú állásfoglalás a ráépítésen alapuló tulajdonszerzéshez megkíván, vagyis nem jár az épület szerkezeti átépítésével, bővítésével, nem hozzáépítés vagy új épület létesítése. Az ingatlan forgalmi értékét jelentősen emelő közös beruházás rá eső részének megtérítésére a házastárs a Csjt. 31. § (2) bekezdése alapján általában tulajdoni hányadban tarthat igényt (Pfv.II.21.833/1994. – megjelent BH1997. 72. I.).

[40] Az elvégzett munkák műszaki tartalma, bekerülési költsége és a munkálatokkal elért értékelkedés összege a fellebbezési eljárásban nem volt vitatott. A beruházás 10.430.000 forint értéknövekedést eredményezett, és az ingatlan forgalmi értéke 47.745.000 forintra emelkedett. Ezért az alvagyonok vegyülése $(10.430.000:47.745.000=0,218$, kerekítve) 22% értékelkedést eredményezett, amely így a közös vagyon javára 22/100, egy-egy házastárs számára 11/100-11/100 tulajdonjogot keletkeztetett.

[41] Az 1.2. tételes számú ingatlan nem tartozik a megosztandó közös vagyonba, miután annak tulajdonjogát az I. rendű alperes még a házassági életközösség megszűnését megelőzően a szüleinek ajándékozta, majd újabb ajándékozást követően végül öröklés útján vált újra tulajdonossá. A felperes az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjogát az Inyvtv.-nek a jogvitában még alkalmazandó 5. § (4) bekezdése alapján csak az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az öt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben nem érvényesítheti. Jóhiszemű jogszerzőnek az Inyvtv. 5. § (3) bekezdése értelmében az minősül, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. Az I. rendű alperes (és jogelődei is) ellenérték nélkül szereztek tulajdonjogot, ezért az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése szerinti védelem az I. rendű alperest nem illeti meg, és a felperes jogszerűen igényelheti az ingatlan-nyilvántartáson kívül, házastársi közös vagyon megosztása jogcímén szerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási feltüntetését [rPtk. 116. § (1) bekezdése].

[42] A 2.1-2.6. tételes számú ingatlanok tulajdonjogát az I. rendű alperes az életközösség időtartama alatt adásvétel jogcímén szerezte. A fellebbezésében írtakkal ellentétben nem a felperest terhelte a közös vagyoni megtakarítások rendelkezésre állásának bizonyítása, hanem a közös vagyoni vélelemmel [Csjt. 27. § (1) bekezdése] szemben az I. rendű alperesnek állt érdekében a különvagyoni szerzés ténybeli alapjául előadottak bizonyítása [Pp. 164. § (1) bekezdése]. A joggyakorlat pedig következetes abban, hogy a különvagyoni igény megítéléséhez nemcsak a különvagyoni forrás meglétét, rendelkezésre állását, hanem annak a megtérítésre alapot adó felhasználását is kétséget kizáró módon kell

bizonyítani (Pfv.II.22.194/2010/6-II., Pfv.II.21.961/2015/9. indokolás [56], Pfv.II.20.253/2017/10. indokolás [50], Pfv.II.20.299/2017/7. indokolás [53]).

[43] Az I. rendű alperes a fellebbezésében azzal érvelt, hogy egyes tényállításait és a becsatolt okiratok tartalmát a felperes az elsőfokú eljárás során nem vitatta. A felperes azonban az okiratok tartalmát és bizonyító erejét is kétségbe vonta (a 71.P.22.258/2017/116. számú beadványában). Másrészt a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján a bíróság az ellenfél beismerése, mindkét fél egyező vagy az egyik félnek az ellenfél által bírói felhívás [141. § (2) bekezdése] ellenére kétségbe nem vont előadása folytán fogadhat el tényeket valónak bizonyítás nélkül, ha azok tekintetében kételye nem merül fel. Felperesi beismerés azonban nem történt, a feleknek egyező előadása sem volt a perben, és nem történt a felpereshez intézett ilyen irányú bírói felhívás sem. Ezért bizonyítás nélkül valónak tekinthető tények nem merültek fel, és az I. rendű alperesnek valamennyi tényállítása valóságát bizonyítania kellett.

[44] Az I. rendű alperes azt állította, hogy a 2.1-2.6. tételszámú ingatlanok összesen 18.125.000 forint vételárát a szülei által felvett kölcsönből származó, neki ajándékozott 14.000.000 forintból, a szüleitől ajándékba kapott 500.000 forintból és a szüleitől kölcsön kapott 3.625.000 forintból teljesítette, a kölcsönt pedig az egyéni vállalkozóként visszaigényelt általános forgalmi adóból fizette vissza (71.P.22.258/2017/67. számú előkészítő irat). Az állításait okiratokkal kívánta bizonyítani. A becsatolt 1997. június 13-i adásvételi szerződés (71.P.22.258/2017/67. sorszámon) kizárólag a szerződési nyilatkozatok megtételét és a vételár összegét igazolja, annak teljesítését és a teljesítéshez felhasznált pénzösszeg forrását nem bizonyítja. Az 1997. június 13-i együttműködési megállapodás (71.P.22.258/2017/14. sorszámon) bizonyítja, hogy az I. rendű alperes szülei a hitelezővel kölcsönszerződést kötöttek, és a kölcsön teljesítési helyeként az I. rendű alperes bankszámláját jelölték meg. Az okirat azonban kizárólag a kötelezettségvállalás tényét igazolja, de nem igazolja a teljesítést: azt, hogy a kölcsön összegét a hitelező az I. rendű alperes számlájára átutalta. Azt sem bizonyítja, hogy az I. rendű alperes és a szülei között ajándékozási szerződés jött létre, a szülők a kölcsönt ajándékba adták neki és ezt a pénzösszeget a vételár kiegyenlítéséhez felhasználta. A jogvita elbírálásánál ezért nem volt jelentősége annak, hogy az együttműködési megállapodást a felek teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalták vagy sem. A volt házastársak közötti jogvita elbírálásánál annak sincs jogi jelentősége, hogy a szülők a kölcsönt a hitelezőnek visszafizették vagy sem, ezért a hitelező 2000. június 25-i nyilatkozatával összefüggésben tanú4 tanúkénti meghallgatása és a felperesnek a fellebbezési ellenkérelemben előterjesztett, a BM megkeresése iránti bizonyítási indítványa teljesítése szükségtelen volt.

[45] Az I. rendű alperes további 500.000 forint szülőktől kapott ajándéknak a vételár teljesítéséhez történt felhasználását is állította, de az ajándékozási szerződés megkötését és a szülők általi teljesítését nem bizonyította, erre bizonyítást sem ajánlott fel. A fellebbezésében hangoztatottakkal szemben a szülők, a korábbi X. és XII. rendű alperesek perbeli előadása nem bizonyítási eszköz [Pp. 166. § (1) bekezdése], és a tartalma nem bizonyíték, hanem a fél bizonyítatlan előadása.

[46] A szülőkkel 3.625.000 forintra kötött kölcsönszerződés megkötésének körülményeire, tartalmára, teljesítésére az I. rendű alperes tényelőadást nem tett és bizonyítást sem ajánlott fel. Másrészt a házastársak által közösen vagy valamelyik házastárs által egyedül kötött szerződésen alapuló kötelezettségvállalás nem a szerződés közös vagy különügylet jellegétől, hanem (a Csjt. 27. § (1) bekezdésére és 28. § (1) bekezdésére figyelemmel) attól függően minősül közös vagy különadósságnak, hogy az ügylet tárgyát képező szolgáltatás közös vagy különvagyonra jellemző. Az egyik házastárs által egyedüli adósként felvett kölcsön közös adósság, ha azt a vagyontársasághoz tartozó vagyontárgy megszerzéséhez vagy fenntartásához, illetve egyébként közös célokra használták fel. A peradatok alapján az

ingatlanvásárlás célja az ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítása, és a közös életvitel kiadásainak a befolyó bérleti díjakból való fedezése volt. Ezek alapján a kölcsöntartozás közös adósság volt. Az I. rendű alperes mint magánszemély és mint egyéni vállalkozó nem két egymástól elkülönült jogi entitás, ezért az I. rendű alperes állítása szerint a kölcsön visszafizetésére felhasznált bevétel, az állami adóhatóságtól visszaigényelt általános forgalmi adó szintén közös vagyoni forrásnak minősül.

[47] Mindezek alapján az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon következtetésével, hogy az I. rendű alperes a különvagyonra tett állításait sikertelenül próbálta bizonyítani, és a 2.1-2.6. tételszámú ingatlanok a házastársi közös vagyonba tartoztak.

[48] Az ingatlanok elsőfokú ítéletben megállapított értékét az I. rendű alperes a fellebbezésében csak a 2.6. tételnél, és kizárólag azon az alapon vitatta, hogy a törvényszék nem a szakvéleménynek az eseti jellegű használati jogosultság nélküli, korrigált megállapításait vette figyelembe.

[49] A társasház (71.P.22.258/2017/198. sorszám alatti) 2005. szeptember 30-i és (71.P.22.258/2017/158. sorszám alatti) 2017. január 31-i szervezeti és működési szabályzata a III.1.-2., illetve III.4. pontjában rögzíti, hogy a 2.6. tételszámú ingatlan mindenkori tulajdonosa/haszonélvezője a társasház közös tulajdonú épületrészeiből 15 m² hátsó közlekedő folyosó, 23,5 m² hátsó udvar helyiség, valamint a pincerekeszből és a pincei közlekedőből összesen 34,4 m² kizárólagos használatára jogosult. Az ingatlan 2014. november 12-i eladásakor kötött adásvételi szerződés alapján a vevő, a korábbi VIII. rendű alperes is ezzel a használati jogosultsággal együtt szerezte meg az ingatlant (71.P.22.258/2017/32. és 181. alatti adásvételi szerződés 2. oldal D. pont). A mindenkori tulajdonost ezért nem eseti jelleggel, hanem (ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiányában ugyan nem dologi jogi, de) kötelmi jogi alapon megilleti a társasházban egy olyan állandó jellegű, jelentős mértékű használati jogosultság, amelyet a forgalmi érték megállapításánál nem lehet figyelmen kívül hagyni. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a döntésénél nem az I. rendű alperes felvetései alapján korrigált szakértői megállapítást vette figyelembe.

[50] Az I. rendű alperes a fellebbezésében megjegyezte: az elsőfokú eljárás során a felperes nem vitatta, hogy az bank2 Zrt.-től felvett kölcsön visszafizetésének forrása a 2.6. tételszámú ingatlan vételára volt. A fellebbezésében azonban ennek a jogi következményeit nem vonta le, erre fellebbezési kérelmet nem alapított.

[51] Az ítéltábla osztotta az I. rendű alperes azon fellebbezési álláspontját, hogy az ingatlanok 2019. évi forgalmi értéken és a megtérítési igény visszafizetésekorin értéken történt elszámolása a volt házastársak közötti vagyoni viszonyokban méltánytalanságot eredményezett.

[52] A Csjt. 31. § (5) bekezdésének második fordulata szerint a bíróságnak gondoskodnia kell arról, hogy a vagyoni igények rendezésénél egyik házastárs se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz. A bírói gyakorlat következetes abban, hogy az egyik házastárs különvagyonából a közös vagyonra fordított huzamosabb időn keresztüli költségekkel eredő követelés esetén a pénz értékváltozására (az inflációra) figyelemmel a

névértéken való megtérítés méltánytalanságot eredményez. Az értékváltozás hatásai a Csjt. 31. § (5) bekezdésében írt méltányossági szabály alkalmazásával különböző módszerekkel, így középátlagos kezdő időponttól járó törvényes kamattal (BH1997. 74.), az ingatlan értékemelkedése arányában megemelt összegű térítéssel (BH 1975. 124., Pfv.II.21.056/2011/6.), illetve az időközbeni inflációra tekintettel egyéb mérlegeléssel (BH1998. 178.) kompenzálhatóak.

[53] Az I. rendű alperes a közös adósság 2014-2015. évi visszafizetésére tekintettel 2015. január 14-től igényelt késedelmi kamatot, amelyet az ítéltábla 2019. december 31-ig számított, miután az ingatlanokat a törvényszék 2019. évi forgalmi értéken állította a mérlegbe. Az rPtk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat mértéke 2015. első félévében 2,1%, a második félévben 1,5%, 2016. első félévében 1,35%, a második félévtől 0,9%, annak összege 2015. január 14-től 2019. december 31-ig 3.263.073 forint, így az I. rendű alperes megtérítési igénye összesen (tőke+kamat) 62.094.170 forint.

[54] Az elsőfokú ítélet elszámolását követve a megosztandó közös vagyon értéke 318.834.280 forint, egy-egy fél jutója 159.417.140 forint, a felperes (159.417.140 - 7.500.000=) 151.917.140 forint értékkiegyenlítésre jogosult, amely a megtérítési igénnyel csökkentve (151.917.140 - 62.094.170=) 89.822.970 forint. Ezért az ítéltábla az I. rendű alperes marasztalását ezen összegre leszállította.

[55] Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása az elsőfokú pernyertesség-pervesztesség arányát érdemben nem módosította. A törvényszéknek az elsőfokú perköltség viseléséről hozott döntése így nem vált aránytalanná, ezért a másodfokú bíróság azt nem érintette.

[56] Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

[57] Az ingatlanügyi hatóságot az Inyvtv. 26. § (8) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartási átvezetés iránt – az 1/2024. (I. 30.) KTM rendelet 9. § (2)-(3) bekezdésére is figyelemmel – a jogerős ítéletet a Pp. 254. § (4) bekezdése szerint kézbesítő elsőfokú bíróság keresi meg.

[58] A keresetlevélben megjelölt 85.500.000 forint forgalmi érték alapján a felperes fellebbezésében igényelt 14/100 tulajdonjog értéke, és így a fellebbezésben vitatott érték 11.970.000 forint, a fellebbezési illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. § (1) bekezdése alapján 957.600 forint volt. A fellebbezés 9.405.000 forint erejéig, 79% arányban vezetett eredményre, ezért a fellebbezési illetékből a pervesztessége arányában (79%) 852.264 forintot az I. rendű alperes, 105.336 forintot a felperes teljes személyes költségmentessége folytán az állam visel [Itv. 74. § (3) bekezdése, 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (Kmr.) 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. §-a, Pp. 81. § (1) bekezdése]. A 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3. § (2) és (5) bekezdése alapján megállapított 279.550 forint ügyvédi munkadíjból a pernyertessége arányában az I. rendű alperest 30.751 forint, a felperest

az általános forgalmi adóval (áfa) növelt 355.029 forintból a pernyertessége arányában 280.473 forint illeti.

[59] Az I. rendű alperes a fellebbezésében vitatott 156.417.140 forintból 3.263.073 forint, 2% erejéig lett másodfokon pernyertes. A személyes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési illetékből a pervesztessége arányában (98%) 2.450.000 forint terheli, a további 50.000 forintot a felperes részére engedélyezett személyes költségmentességre tekintettel az állam viseli [Itv. 74. § (3) bekezdése, Kmr. 13. § (1)-(2) bekezdése, 14. §-a, Pp. 81. § (1) bekezdése]. Az R. 3. § (2) és (5) bekezdése alapján számított 1.882.085 forint ügyvédi munkadíj pernyertességével arányos részeként (2%) az I. rendű alperest 376.417 forint, a felperes az áfával növelt 2.390.248 forintból a pernyertessége arányában (98%) 2.342.443 forint ügyvédi munkadíjra jogosult. Összegezve a felperesnek $(280.473 + 2.342.443 =)$ 2.622.916 forint, az I. rendű alperesnek $(30.751 + 376.417 =)$ 407.168 forint ügyvédi munkadíj jár, és ezen összegek egymással szembeni elszámolásával az I. rendű alperes 2.215.748 forint megtérítésére köteles [Pp. 81. § (1) bekezdése].

[60] Az ítéltábla tájékoztatja a feleket, hogy a kereseti és a fellebbezési illeték az Itv. 78.§ (4) bekezdése alapján a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát [30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés e) pontja].

Budapest, 2024. március 14.

Dr. Gyuris Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kollár Zoltán s.k.
előadó bíró

Dr. Kovaliczky Ágota s.k.
bíró