

A Debreceni Ítéltábla a **JOGI KÉPVISELŐ 1** pártfogó ügyvéd (CÍME) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek -, a **JOGI KÉPVISELŐ 2** pártfogó ügyvéd (CÍME) által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I.r. és a II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r. alperesek ellen, élettársi közös vagyon megosztása iránt indított perében, a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2011. július 7. napján meghozott 14.P.21.710/2006/133. számú ítéletével szemben, a felperes által 135. sorszámon benyújtott és 141. sorszámon kiegészített, valamint az I.r. alperes által 138. sorszámon benyújtott és 139. sorszámon megindokolt fellebbezések folytán indult másodfokú eljárásban, a 2012. március 27. napján tartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét részben megváltoztatja, mellőzi a felperes kötelezését az I.r. alperes javára 1 025 347 (Egymillió-huszonötezer-háromszáznegyvenhét) Ft megváltási ár megfizetésére és az ingatlanügyi hatóság megkereséséből a megváltási ár megfizetésének igazolásától függő ingatlan-nyilvántartási bejegyzést.

Az I.r. alperes által az élettársi közös vagyoni elszámolása jogcímén fizetendő összeget 1 966 573 (Egymillió-kilencszázhatvanhatezer-ötszázhetvenhárom) Ft-ra leszállítja, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A peres felek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

A másodfokú eljárásban felmerült pártfogó ügyvédi díjak viselésére a felperes és az I.r. alperes 50% - 50%-ban kötelesek.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

A felperes és az I.r. alperes 2005. november 1. napjától - 2006. május 12. napjáig élettársi kapcsolatban éltek, kezdetben egyi, **UTCA 1** utcai albérletben, majd közös elhatározásuk eredményeként 2005. december 15. napján 10 200 000 Ft-ért megvásárolták egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban a **CIM 1.** szám alatti lakásingatlant.

A felperes, mint adós és az I.r. alperes, mint készfizető kezes a II.r. alperestől 4 000 000 Ft svájci frank alapú lakásvásárlási kölcsönt vettek fel 2006. február 1. napján a **UTCA 2** utcai lakás megvételéhez.

Az életközösség megszakadásakor, 2006. május 12. napján a fennálló hiteltartozás összege 4 273 266 Ft volt.

A lakás felújítását követően az ingatlant 2006. február 28-án vették birtokba. Ezután az I.r. alperes magatartása a felperessel szemben jelentősen megváltozott, 2006. május 6. napján tettlegességre is sor került a felek között, majd a felperes 2006. május 12. napján rendőri segítséggel a lakást elhagyta. Ettől az időponttól a felek élettársi kapcsolata megszűnt.

A felperes keresetében a **CIM 1.** szám alatti ingatlannak az I.r. alperes ingatlan-nyilvántartás szerinti 1/2 tulajdoni illetőségét a saját tulajdonába kérte adni élettársi vagyonszerzés megszüntetése jogcímén, mert az a kizárólagos tulajdonát képező ingatlanok értékesítéséből befolyt pénzeszközei felhasználásával került megvásárlásra. A **UTCA 2** utcai ingatlan kizárólagos használatára történő feljogosítását is kérte, valamint az I.r. alperes kötelezését 2006. május 12. napjától kezdődően többtelephasználati díj megfizetésére és igényt tartott az I.r. alperessel szemben a perköltségeire is.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását kérte, azt jogalapjában és összecszerűségében is vitatta.

A II.r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság a 133. sorszámú meghozott ítéletével kötelezte az alpereseket, tőrjék, hogy a **CIM 1.** szám alatti ingatlanban az ingatlan tulajdonjoga a felperes javára 4/5, az I.r. alperes javára 1/5 arányban kerüljön bejegyzésre élettársi közös vagyon jogcímén. A közös tulajdont akként szüntette meg, hogy az I.r. alperes 1/5 tulajdoni illetőségét a felperes tulajdonába adta. Kötelezte a felperest, hogy 30 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek

1 025 347 Ft megváltási árat és ezzel egyidejűleg az I.r. alperest, hogy az ingatlant bocsássa a felperes rendelkezésére, azzal, hogy az elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

Megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy a megváltási ár megfizetésének igazolását követően jegyezze be az I.r. alperes tulajdoni illetőségére a felperes tulajdonjogát. Kötelezte az I.r. alperest, hogy 30 napon belül fizessen meg a felperesnek 5 772 570 Ft-ot élettársi közös vagyon elszámolása jogcímén. Kötelezte az I.r. alperest, hogy 30 napon belül adja ki a felperesnek az ítéletben megjelölt hat különvagyon ingóságát.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint Debreceni Ítéltábla .../4. számú közbenső ítéletével 2009. február 6. napján helybenhagyta a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság/56. számú közbenső ítéletét, amely megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes között 2005. november 1. napjától - 2006. május 12. napjáig élettársi kapcsolat állt fenn. A feleknek az együttélésük alatti, a vagyonszerzésben történő közreműködésük arányát - a peres felek által egyezően megjelölt - 50-50%-ban határozta meg.

Az elsőfokú bíróság a **UTCA 2** utcai lakásingatlan tulajdonjogával összefüggésben megállapította, hogy a felperes a 2005. június 3. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette a tulajdonát képező **HRSZ** helyrajzi számú alatti „szántó és gazdasági épület” megnevezésű külterületi ingatlant 7 000 000 Ft-ért. A szerződéskötést követően 2005. június 6-án az **PÉNZINTÉZET** -nél 7 000 000 Ft összeggel fenntartásos betétkönyvet nyitott.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a felperes 2005. december 9. napján az élettársi kapcsolat fennállása alatt értékesítette továbbá **VEVŐ** részére a **CIM 2** szám alatti ház

ingatlan 28/288-ad tulajdoni illetőségét 5 000 000 Ft vételárért. A vevő a szerződés aláírásakor megfizetett a felperesnek 2 200 000 Ft-ot, 2006. január 26-án 50 000 Ft-ot, míg a fennmaradó összeget 2006. február 2. napján a II.r. ALPERES NEVE-től felvett hitel útján fizette meg az I.r. alperesnek az ugyanannál a banknál vezetett bankszámlájára.

A felperes és az I.r. alperes ezt követően a 2005. december 15. napján keltezett adásvételi szerződéssel megvásárolták **ELADÓ**tól és házastársától a **UTCA 2** utcai lakásingatlant 10 200 000 Ft vételárért. A szerződés aláírásakor 3 000 000 Ft vételárrészt fizetett meg a felperes, amelyhez a **VEVŐ**től kapott 2 200 000 Ft-ot, valamint az **PÉNZINTÉZET** folyószámláján elhelyezett összegből 800 000 Ft-ot használt fel. Utóbb az I.r. alperessel közösen nyitott számláról a felperes 2006. január 18-án 3 200 000 Ft készpénzt vett fel, amelyből megfizette az eladónak a hátralékos vételarat.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a lakásvásárláshoz felhasznált 6 200 000 Ft önerő a felperes kizárólagos vagyonából került megfizetésre.

Az I.r. alperes arra hivatkozott, hogy az ingatlan-nyilvántartás a valós tulajdoni arányokat tünteti fel, mert a két tiszacsegei ingatlanának az életközösséget megelőzően történt értékesítéséből származó 3 000 000 Ft-tal hozzájárult az önerő megfizetéséhez, a 4 000 000 Ft lakásvásárlási kölcsönt pedig közösen vették igénybe, bár ő a kölcsönszerződésben csak készfizető kezesként vett részt.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I.r. alperes az ingatlanok eladásából származó bevételének igazolására két adásvételi szerződést csatolt, azonban nem tudta bizonyítani, hogy a **CÍM 3** szám alatti ingatlan eladásából pontosan mekkora bevételhez jutott. A **CÍM 4** szám alatti ingatlan vételárából pedig 2003. május 28. napján 750 000 Ft-ot kapott meg. Az I.r. alperes a vételárból befolyó pénzüsszegekkel összefüggésben előadta, hogy azokat pénzüintézetnél helyezte el 2 700 000 Ft értékben, de felhívásra nem tudta megjelölni, hogy konkrétan mely pénzüintézeteknél. Az elsőfokú bíróság figyelembe vette azt is, hogy az I.r. alperes 2009. július 8. napján egy olyan **PÉNZINTÉZET** folyószámla-kivonatot csatolt, amely szerint 2005. június 18. napján (helyesen: május 18. napján) 2 644 651 Ft-ot vett fel a számlájáról és ezt a pénzüsszeget használták fel a **UTCA 2** utcai lakásvásárláshoz, azonban megállapította azt is, hogy a ...i Városi Bíróság .../2010. szám alatt az I.r. alperessel szemben polgári ügyben elkövetett hamis tanúzás büntette miatt lefolytatott büntetőeljárás során a Nemzetbiztonsági Szakszolgálat Szakértői Intézetének okmányszakértői véleménye szerint az I.r. alperes által csatolt **PÉNZINTÉZET** lakossági folyószámla-kivonat (eredeti okmány mintájára, számítás-technikai nyomtatás alkalmazásával előállított) hamisítvány. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság nem látta megállapíthatónak, hogy az I.r. alperes a 3 000 000 Ft összegű kizárólagos vagyonának meglétét bizonyítani tudta volna. E körben azt is figyelembe vette, hogy az I.r. alperes által megjelölt pénzüfelvételi időpontban a felek között az élettársi kapcsolat még nem állt fenn, a felperes akkor még más személlyel élt élettársi kapcsolatban. Az I.r. alperes lányának tanúvallomását pedig bizonyítékként konkrét adatok hiányában nem fogadta el.

Az I.r. alperes számlájára átutalt 2 750 000 Ft-tal összefüggésben az I.r. alperes állította, hogy abból 2 000 000 Ft a kizárólagos tulajdonát képezi, mert a felperessel korábban olyan megállapodást kötött, hogy felújítja és bebútorozza a **CÍM 2** szám alatti házrész, és 5 000 000 Ft-os vételárából az emiatti értéknövekmény őt fogja megilletni. Ennek igazolására

csatolta egy a felperessel kötött megállapodása fénymásolati példányát, amelyből a keltezés, az aláírások, a tanúk nem azonosíthatók be. A felperes vitatta a megállapodás létrejöttét, ezért az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján az abban foglaltakat nem fogadta el.

A **UTCA 2** utcai ingatlanban a tulajdoni arányokat akként állapította meg, hogy az ingatlan szerzés kori értékéből 6 200 000 Ft-ot a felperes biztosított, illetve a közös hitel $\frac{1}{2}$ részét, 2 000 000 Ft összegben, mindösszesen 8 200 000 Ft összegben, amely az ingatlan $\frac{4}{5}$ tulajdoni illetőségének felel meg, az I.r. alperesre jut a közösen felvett hitel $\frac{1}{2}$ része, 2 000 000 Ft, amely a forgalmi érték $\frac{1}{5}$ részét jelenti. Ezért azt állapította meg, hogy a felperes $\frac{4}{5}$ tulajdoni illetőséggel, az I.r. alperes $\frac{1}{5}$ tulajdoni illetőséggel rendelkezik a perbeli ingatlanban.

Az elsőfokú bíróság megállapította - **SZAKÉRTŐ 1** kiegészített műszaki szakértői véleménye alapján -, hogy a **UTCA 2** utcai lakás felújítás műszaki bekerülési értéke, anyag- és munkadíjat figyelembe véve 1 650 674 Ft volt, amely az ingatlan forgalmi értékén belül 1 500 000 Ft-ban számolható el. **SZAKÉRTŐ 2** szakértő az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét 10 900 000 Ft-ban határozta meg. Az I.r. alperes közös beruházásként kérte figyelembe venni a munkálatokat, azzal, hogy azokhoz anyagilag ő is hozzájárult, mert rendelkezett az azok fedezéséhez szükséges pénzeszközökkel, részben a II.R. ALPERES NEVE számláján elhelyezett 2 000 000 Ft-ból, részben a **MUNKÁLTATÓ**tól abban az időben kifizetett elmaradt munkabéréből.

Az elsőfokú bíróság azonban a 2 000 000 Ft tekintetében nem állapította meg az I.r. alperes kizárólagos vagyonát, illetve a végrehajtás útján behajtott munkabér vonatkozásában pedig arra a következtetésre jutott, hogy az I.r. alperes nem igazolta, hogy az életközösség fennállása alatt milyen összegben került részére kifizetésre.

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értékéből leszámítva a felperes által elvégzett beruházások értékét, (10 900 000 Ft - 1 500 000 Ft) a 9 400 000 Ft-ból levonta a II.r. alperes felé az életközösség megszakadásakor fennálló hiteltartozást 4 273 266 Ft összegben, ezért 5 126 734 Ft vagyon keletkezett a közös vagyoni szerzés eredményeként. Ebből a felperest illeti a $\frac{4}{5}$ -e, 4 101 387 Ft, az I.r. alperest pedig $\frac{1}{5}$ -e, 1 025 347 Ft, amely összegű megváltási ár megfizetésére kötelezte az elsőfokú bíróság a felperest.

Az elsőfokú bíróság a többlethasználati díjjal összefüggésben megállapította, hogy a felperes 2006. május 12-én nem saját elhatározásából hagyta el a lakásingatlant, hanem az I.r. alperes tetteleges, agresszív magatartása miatt. Bár a felperes több alkalommal kívánt a lakásba visszaköltözni, de azt az I.r. alperes megakadályozta, a felperes a birtokvédelmi kérelmének helyt adó jegyzői határozat ellenére sem tudott visszaköltözni. A többlethasználati díj havi összegét 48 000 Ft-ban állapította meg a felperes $\frac{4}{5}$ tulajdoni hányadára vonatkozóan, így 2006. május 13-tól - 2011. július 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozóan összesen 3 005 420 Ft-ban. Határozott az elsőfokú bíróság a felperes különvagyoni ingóságainak kiadásáról, illetve az I.r. alperes által birtokban tartott közös vagyoni ingók tekintetében az egy főre jutó összeget 17 250 Ft-ban állapította meg, és annak megtérítésére kötelezte az I.r. alperest a felperes javára.

Kötelezte továbbá az I.r. alperest a II.rendű alperes neve-nél vezetett számlájára átutalt 2 750 000 Ft felperesi különvagyoni megtérítésére is, mert megállapította, hogy azt az I.r. alperes 2006. március 23. napjáig leemelte a számlájáról.

Mindezek alapján az elszámolás eredményeként használati díj címén köteles megfizetni az I.r. alperes a felperesnek 3 005 420 Ft-ot, ingó értékkiegyenlítés címén 17 250 Ft-ot, felperesi különvagyoni pénzösszeg megtérítéseként 2 750 000 Ft-ot, összesen 5 772 670 Ft-ot.

Az ítélet ellen a felperes és az I.r. alperes nyújtottak be fellebbezést.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását elsődlegesen akként kérte, hogy az ítéletábra mellőzze az I.r. alperes tulajdonjogának megállapítását. Arra hivatkozott, hogy bár az elsőfokú bíróság az I.r. alperes 1/5 tulajdoni hányadát a lakásvásárlásra felvett hitel 50%-ára tekintettel állapította meg, azonban nem vette figyelembe, hogy a hitelt nem közösen vették fel, annak adósa egyedül ő, az I.r. alperes azt csak kezesként írta alá. Állította, hogy egyedüli adósként jelenleg is csak ő törleszti a hitelt a folyószámlájáról.

Másodlagosan - amennyiben a tulajdonszerzéssel összefüggő fellebbezésének nem adna helyt az ítéletábra - kérte, hogy az elsőfokú bíróság által megítélt követeléseket számítsa egybe, és csak az I.r. alperes fizesse meg számára a különbözetként mutatkozó 4 447 323 Ft-ot. Kérte mellőzni az elsőfokú bíróság ítéletének az I.r. alperes felé fennálló megváltási ár megfizetésének igazolására vonatkozó kötelezését.

Az I.r. alperes a fellebbezésében az ingatlan-nyilvántartási adatokat módosító ítéleti rendelkezés megváltoztatását, a használati díj fizetésére és a felperesi különvagyoni megtérítésére kötelezésének mellőzését kérte. Hivatkozott arra, hogy a felperes a teljes bizonyító erejű magánokirattal (ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződéssel) szemben nem tudta igazolni, hogy nem 1/2 - 1/2 arányban (vagyoni hozzájárulásuk arányában) történt a perbeli ingatlanban a tulajdonszerzésük, hanem az kizárólag a felperes különvagyoni pénzeiből került megvásárlásra.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a szerződési okirat ellenére a **HRSZ** helyrajzi számú a felperes által eladott ingatlan vételárát 2 500 000 Ft helyett 7 000 000 Ft-ban állapította meg. Továbbra is hangsúlyozta, hogy a **CÍM 2** szám alatti ingatlanilletőségből őt 2 000 000 Ft illeti meg, miután ő újította fel saját pénzéből az ingatlant és a tulajdonát képező ingóságaival együtt értékesítette, amelyet igazol a fellebbezéséhez csatolt az eredeti „összerakott” szerződési példány. Állította, hogy emiatt került a számlájára átutalásra a 2 750 000 Ft is, mert egyébként nem lett volna indoka annak, hogy az ő számlájára utalják a vevők a vételárát. Mindemellett hivatkozott arra is, hogy 3 000 000 Ft készpénzzel rendelkezett és azt adta oda a felperesnek, aki a közös pénzüket az ő 4 000 000 Ft-jával együtt rakta be 2005. június 6-án a takaréketétkönyvbe.

Megítélése szerint, ha a felperes valóban rendelkezett volna azzal az összeggel, amelyet az elsőfokú bíróság megállapított az ítéletében, a külterületi ingatlan 7 000 000 Ft és a **UTCA 3** utcai ingatlan 5 000 000 Ft-os vételárával, akkor nem kellett volna hitelt felvenniük a perbeli ingatlan megvásárlásához. Állította, hogy a II.r. alperessel megkötött kölcsönszerződésben azért szerepelt kezesként, mert a szerződéskötéskor derült ki, hogy egy korábbi szerződés miatt (amelyben szintén kezes volt) BAR listára került.

Hangsúlyozta, hogy 2006. május 12. napján, amikor a felperes elköltözött az ingatlanból, ő már albérletben lakott a fiával és a felperes édesanyjával, a **BÉRBEADÓ** tulajdonát képező **CÍM 5.** szám alatt lévő ingatlanban, amelyre vonatkozóan BÉRBEADÓtól igazolást is csatolt a fellebbezéséhez. Állította, hogy távolléte alatt a felperes birtokba vehette volna az ingatlant, hiszen értesítette róla, hogy elköltözött.

Sérelmezte azt is, hogy élettársi vagyonközösség elszámolása körében a bíróság 2 750 000 Ft megfizetésére is kötelezte, ugyanis abból 2 000 000 Ft-ot illette meg, 750 000 Ft-ot pedig átadott a felperesnek.

Az ítélet az elsőfokú bíróság ítélete elleni felperesi fellebbezést alaposnak, az I.r. alperes fellebbezését pedig részben találta alaposnak.

Mindenekelőtt előrebocsátja az ítélet, hogy az élettársi közös vagyon megosztásának jogalapját az elsőfokú bíróság az 56. sorszámú - a Debreceni Ítélet 4. számú határozatával helybenhagyott - közbenső ítéletével megállapította, amely szerint a peres felek 2005. november 1. napjától - 2006. május 12. napjáig élettársak voltak. Az elsőfokú bíróság által idézett Ptk. 578/G.§-ának (1) bekezdése szerint pedig az élettársak együttélésük alatt a közreműködés arányában szereznek közös tulajdont, mely arányt a peres felek egyezően 50-50%-ban határoztak meg (66. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal).

A Ptk. 578/G.§-ának (1) bekezdése törvényes vélelmet létesít arra vonatkozóan, hogy az élettársi jogviszony tartama alatt megszerzett és az annak megszűnésekor meglévő vagyontárgyak - a szerzéshez való hozzájárulás arányában - az élettársak közös tulajdonát képezik, ugyanakkor az élettársak különvagyonának körét nem korlátozza a házastársak esetében irányadó Cstj. 28.§-ának (1) bekezdése szerinti - az élettársi kapcsolat kezdetekor megvolt, az annak tartama alatt ajándéka kapott, vagy örökölt, a személyes használatra és a szokásos mértéket meg nem haladó, illetőleg a különvagyon értékén szerzett - vagyontárgyakra és nem zárja ki az élettársak bármelyikének az egyes konkrét vagyontárgyak tekintetében történő kizárólagos tulajdonszerzését sem, mivel a felek - a Ptk. 200.§ (1) bekezdése szerint - szerződéses szabadságuk körében egyező akarattal eltérhetnek a Ptk. hivatkozott rendelkezésétől.

Mindezekből az következik, hogy az élettársak összvagyonán belül három alvagyon különböztethető meg: az egyik, illetőleg a másik élettárs polgári jogi kizárólagos tulajdonában, valamint az élettársak közös tulajdonában álló vagyontárgyak köre.

A Pp. 164.§ (1) bekezdése szerinti bizonyítási teher - melynek a peres felek ismeretében voltak - a kizárólagos tulajdont állító felet terhelte.

Mindezek alapján a felperes alaptalanul igényelte fellebbezésében a **UTCA 2** utcai ingatlan kizárólagos tulajdonaként történő elszámolását.

A peres felek a 2005. december 15. napján keltezett adásvételi szerződéssel vásárolták meg a perbeli ingatlant 10 200 000 Ft vételárért, melynek kifizetéséhez 4 000 000 Ft svájci frank alapú lakásvásárlási kölcsönt vettek fel. A hitelszerződés adósa a felperes, a kezese pedig az I.r. alperes volt. Az elsőfokú bíróság csak a felvett hitel 1/2 része tekintetében állapította meg az I.r. alperes tulajdonszerzését, ezért az ingatlant 4/5 részben a felperes, 1/5 részben az I.r. alperes tulajdonaként számolta el. A fentiekben idézett törvényi rendelkezések alapján az élettársak külső jogviszonyától külön kell választani belső jogviszonyukat, amikor is akarategységüknek fogva együttes szerzőknek minősülnek. A tulajdonszerzés szempontjából az ingatlan megvásárlásának időpontja bír relevanciával, ezért függetlenül attól, hogy utóbb az életközösség alatt vagy után a tartozást ki törleszti, az már dologi jogi igényt nem, csupán megtérítési igényt keletkeztethet. A felperes nem bizonyította, hogy a hitelként felvett 4 000 000 Ft a kizárólagos tulajdonát gyarapította,

ilyen megállapodás megkötését még csak nem is állította, mely igényt egyébként is cáfol az ingatlan közös névre történő megvásárlása és annak ténye, hogy az I.r. alperes a szerződésben kezesként szerepelt.

Az ítéletábra nem találta alaposnak az I.r. alperesnek az ingatlan vonatkozásában a nagyobb tulajdoni igényét megalapozó fellebbezési érveit sem.

Az I.r. alperes alaptalanul vitatta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a lakásvásárláshoz biztosított 6 200 000 Ft önerő a felperes kizárólagos vagyonából került megfizetésre. Az elsőfokú bíróság ezen döntését megalapozó tények közül az I.r. alperes mindenekelőtt a felperes által 2005. június 6. napján az **PÉNZINTÉZET**-ben **SZÁMLASZÁM** számú fenntartásos takarékbetétkönyvben elhelyezett 7 000 000 Ft-nak a felperes kizárólagos tulajdonaként történő számbavételét vitatta. Az elsőfokú bíróság a felperes által csatolt, a felperes és **TANÚ 1** között 2004. december 21. napján létrejött előszerződés, a 2005. június 3. napján kötött adásvételi szerződés és **TANÚ 2** tanúvallomása alapján megalapozottnak találta a felperesnek azt az állítását, hogy 7 000 000 Ft vételárért értékesítette a külterületi ingatlanát, mely vételár került elhelyezésre az **PÉNZINTÉZET**-ben és később felhasználásra a **UTCA 2** utcai ingatlan vételárának kifizetéséhez. Az I.r. alperes azt alappal állította a fellebbezésében, hogy e megállapítástól - mármint a külterületi ingatlan 7 000 000 Ft-ért történő értékesítésétől - eltérő nyilatkozatot tett maga a vevő, **TANÚ 1** érdektelen tanú, aki azt nyilatkozta, hogy 2 500 000 Ft vételárat fizetett ki a felperes részére. Az elsőfokú bíróság a felperes, az okiratok és a 2010. szeptember 2-i jegyzőkönyvben szereplő tanúvallomások közötti eltérés okát nem tárta fel, ezért kétséget kizáróan nem állapítható meg, hogy az ingatlan 7 000 000 Ft-ért került értékesítésre, legfeljebb valószínűsíthető az. Ennek azonban a 7 000 000 Ft felperesi kizárólagos vagyonként történő elszámolása szempontjából nem volt jelentősége. Az I.r. alperes fellebbezésében ugyanis nem tulajdonított jelentőséget annak a ténynek, hogy a 7 000 000 Ft-nak 2005. június 6. napján, az **PÉNZINTÉZET**-ben történő elhelyezésekor a peres felek még nem voltak élettársak, ezért ezen összeg tekintetében a közös vagyon vélelme nem érvényesült, így az I.r. alperest terhelte a bizonyítási kötelezettség abban a vonatkozásban, hogy rendelkezett az állítása szerinti 3 000 000 Ft-tal és azt még az életközösség előtt átadta a felperesnek, aki azt **PÉNZINTÉZET** takarékbetétben helyezte el a saját megtakarításával együtt. Csakhogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy ezt az állítását az I.r. alperes nem bizonyította, ezért függetlenül attól, hogy a felperes 7 000 000 Ft betéte a **TANÚ 1**el kötött ügyletből származik-e, vagy sem, az a felperes kizárólagos tulajdonaként értékelendő.

Az I.r. alperes kizárólagos tulajdonának alátámasztására a tiszacsegei ingatlanjainak 2002. és 2003. évben keltezett adásvételi szerződéseit csatolta, melyek csupán 500 000 Ft, illetve 750 000 Ft tényleges kifizetését igazolták. Állítása szerint az előbbi ingatlanból 1 218 442 Ft-ot, míg az utóbbiból 1 000 000 Ft-ot kapott kézhez, melyet a **MUNKÁLTATÓ** által kifizetett munkabérrel együtt egészített ki 3 000 000 Ft-ra, melyet a felperes rendelkezésére bocsátott az **PÉNZINTÉZET**-be történő elhelyezés végett.

Az I.r. alperes azonban hamisított okiratot felhasználva kívánta a 3 000 000 Ft 2005. évi meglétét bizonyítani, amely ahogyan azt az elsőfokú bíróság helyesen megállapította, nemcsak hogy nem vezetett eredményre, de az I.r. alperes szavahihetőségét is megkérdőjelezte. Ezért az elsőfokú bíróság - az I.r. alperes által hivatkozott, de be nem

csatolt átvételi elismervény hiányában - helyesen állapította meg az I.r. alperest terhelő bizonyítási kötelezettség sikertelen voltát.

Az ítélet tábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját a ..., **UTCA 3** utcai ingatlanrész eladási árának a felperes kizárólagos vagyonaként történő elszámolása tekintetében is. Az ingatlan a felperes kizárólagos tulajdonát képezte, az I.r. alperes az ingatlan saját pénzeszközeiből történő felújítását nem bizonyította és nem igazolta azt sem, hogy a vételár a jelentős értékű ingó vagyontárgyai árát is bennfoglalta. Utóbbit cáfolta O.T. ügyvéd tanúvallomása is, aki az ilyenkor szokásos - de a perbelivel nem egyező - okirat-szerkesztési gyakorlatot igazolta. Nem cáfolja az elsőfokú bíróság megállapítását az sem, hogy a vételárból 2 750 000 Ft az I.r. alperes számlájára került átutalásra, mivel a szerződéskötéskor és az átutaláskor a peres felek már élettársak voltak, a vevő pedig az I.r. alperes számlavezető bankjától vett fel hitelt, így a bankon belüli átutalás számára kedvező költségmegtakarítással járt.

Az I.r. alperes a fellebbezése mellékleteként csatolta a különvagyoni igényét - állítása szerint - megalapozó, az elsőfokú eljárásban fénymásolatban benyújtott, széttépett okirat eredeti, összeillesztett - de hiányos - példányát, amely azonban keltezés, aláírás és a tanúk azonosíthatatlansága hiányában állítása igazolására továbbra sem volt alkalmas. Az I.r. alperes 2006. február 2. napján jelölte meg az okirat keletkezésének időpontját, amikor a felek együtt éltek, az ingatlan 1/2 részben az I.r. alperes nevére került bejegyzésre, ezért az ítélet tábla álláspontja szerint indokolatlan volt az ott írt, a perbeli I.r. alperesi igényt alátámasztó tartalom megállapodásba foglalása. Az I.r. alperes szavahihetősége korábbi hiánya pedig kétséget támaszt az okirat tekintetében amiatt is, hogy annak összetétele, majd összeillesztése után annak az aláírásra vonatkozó része nem került elő. Egyebekben a Pp. 235.§ (1) bekezdésének második mondata szerint a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény, vagy az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna. A fentiekben írt törvényi feltétel hiányában új - az adott esetben az eredeti okirat, mint bizonyíték - figyelembevételére nincs jogi lehetőség. Mivel pedig az I.r. alperes a **UTCA 3** utcai ingatlan eladásából származó 2 000 000 Ft-ra nézve kizárólagos tulajdonát nem igazolta, így annak felhasználása - az ingatlan felújítása, nagy értékű ingóság vásárlása - sem igazolható különvagyonként, ezért az elsőfokú bíróság az ingatlan felújítására felhasznált összeget helyesen vette a felperes kizárólagos tulajdonaként figyelembe és helytálló ennek megfelelően a felújítás miatt keletkezett értéknövekmény felperes javára történő elszámolása is.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg - az ítéletének 8. oldalán részletezett elszámolás szerint - a felek tulajdoni arányait az ingatlanban, mely alapján helyesen rendelkezett a közös tulajdon megszüntetéséről is.

A felperes azonban alappal vitatta az ingatlant terhelő közös adósságra vonatkozó elszámolást. A peres felek az élettársi kapcsolat fennállása alatt a tartozást közösen fizették, majd az életközösség megszűnése óta a felperes teljesíti azt. Az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetésének az elszámolása során az ingatlan felperesi beruházás nélküli tiszta értékéből (9 400 000 Ft) levonásba helyezte a II.r. alperes felé az

életközösség megszűnésekor fennálló 4 273 266 Ft tartozást és csak a fennmaradó összeg 1/5 (az I.r. alperes tulajdoni hányada szerinti) részének megfizetésére kötelezte az I.r. alperes tulajdoni illetőségét megváltó felperest. Az elsőfokú bíróság elszámolása első ránézésre helytállónak mutatkozik, azonban míg a hiteltartozás a feleket $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban terheli, addig az I.r. alperesnek az ingatlanban csupán 1/5 tulajdoni illetősége van, amely a teljes ingatlan tekintetében értelmezhető. Ezért az elszámolás során az ingatlan beruházás nélküli forgalmi értéke alapján kell meghatározni az I.r. alperes tulajdoni hányada szerinti összeget, melyet terhel a közös adósság fele összege.

Az elszámolás így az alábbiak szerint alakul:

Az ingatlan felperesi beruházás nélküli forgalmi értéke (10 900 000 Ft - 1 500 000 Ft)	9 400 000 Ft,
melyből:	
- a felperes tulajdoni illetőségének értéke	7 520 000 Ft,
- az I.r. alperes tulajdoni illetőségének értéke	1 880 000 Ft.
özös adósság:	4 273 266 Ft,
- egy főre jutó megtérítendő közös adósság	2 136 633 Ft.

Az I.r. alperes jutója:

a tulajdoni illetőségének értéke - az őt terhelő megtérítendő közös adósság (1 880 000 Ft - 2 136 633 Ft)	- 256 633 Ft.
--	---------------

Az elszámolás eredményeként ezért nem a felperesnek keletkezik megváltási ár fizetési kötelezettsége, hanem ezen összeg megfizetésére az I.r. alperes lenne köteles. A felperes azonban fellebbezésében csupán a megváltási árfizetési kötelezettség mellőzését kérte, ezért az ítéletábla annak megfizetésére a későbbi elszámolás során az I.r. alperest nem kötelezte, ugyanakkor mellőzte a javára megállapított megváltási árfizetési kötelezettséget. Megjegyzi az ítéletábla, hogy ez a döntés egyébként is megfelel az élettársi közös vagyon megosztása során is alkalmazandó méltányosság elvének, annál is inkább, mivel a közös tulajdon megszüntetésével az I.r. alperes a lakás elhagyására is köteles.

A közös tulajdon megszüntetésével a fenti elszámolás szerint a felek belső jogviszonyában a teljes hiteltartozás elszámolást nyert, ezért az életközösség megszűnésétől az teljes egészében a felperest terheli.

Az ítéletábla ugyanakkor alaposnak találta az I.r. alperes fellebbezését a részéről megtéríteni rendelt 2 750 000 Ft felperesi különvagyon tekintetében.

A fentiek szerinti indokok alapján az ítéletábla az elsőfokú bíróság álláspontjával egyezően a felperes kizárólagos tulajdonának tekintette az I.r. alperesnek a II.R. ALPERES-nál vezetett számláján elhelyezett 2 750 000 Ft pénzüsszeget. A bank adatközlése szerint a teljes pénzüsszeg felhasználásra került 2006. március 23. napjáig, részben vásárlások, részben készpénzfelvétel formájában. Az elsőfokú bíróság arra alapította az I.r. alperes megtérítési kötelezettségét, hogy álláspontja szerint méltánytalanságot eredményezne a felperessel szemben, ha különvagyonának megtérítésére nem kerülne sor. Csakhogy a felhasználás időszakában a felek élettársi kapcsolatban éltek, ezért önmagában annak nincs jelentősége, hogy a pénzüsszeget kinek a bankszámláján kezelték és abból ki eszközölt kivétet. A felperest terhelte a bizonyítás avonatkozásban, hogy különvagyon

pénzeszköze felhasználása annak megtérítésére okot adó módon került sor, akár a közös vagyon, akár az I.r. alperes különvagyonára javára. A felperes azonban még csak nem is hivatkozott megtérítésre okot adó felhasználásra, ezért azon az alapon, hogy a pénz az I.r. alperes számláján került kezelésre, megtérítésnek nincs helye, azt az elszámolásból az ítéltábla mellőzte.

Megjegyzi az ítéltábla, hogy a bankszámlakivonatok és az okiratoknál elfekvő számlák adatai alapján valószínűsíthető a pénzüsszegnek részben ingóságok vásárlására, illetve a felújításra történő felhasználása, figyelemmel azonban arra a tényre, hogy a felújítás miatti értéknövekmény teljes egészében a felperes javára került elszámolásra, a megtérítést a méltányosság sem indokolja.

Az ítéltábla jogalapjában nem, de összecszerűségében részben alaposnak találta az I.r. alperes fellebbezését a többlethasználati díj fizetési kötelezettség vonatkozásában. Az elsőfokú bíróság helyesen vette számba a Ptk. 140.§-ának (1) bekezdése és 141.§-a alapján az I.r. alperes többlethasználati díj fizetési kötelezettségét megalapozó rendelkezéseket, és a peres felek egymással ellentétes előadásai, a kihallgatott tanúk vallomásai és a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok helytálló értékelésével állapította meg azt, hogy a felperes 2006. május 12. napján nem a saját elhatározásából hagyta el az ingatlant, hanem az I.r. alperes tetteles, agresszív magatartása miatt és oda a későbbiek során - a birtokvédelmi határozat ellenére - sem tudott visszaköltözni. Az I.r. alperes nem bizonyította, hogy átmeneti elköltözéséről a felperest értesítette, nem is állította, hogy az ingatlant a felperes birtokába adta, ezért függetlenül attól a tényről, hogy átmenetileg albérletben tartózkodott-e vagy sem, az elsőfokú bíróság helyes megállapítása szerint a többlethasználati díj-fizetési kötelezettségét megalapozó tényállás megvalósult. Ezért őt 2006. május 13. napjától az elsőfokú bíróság határozatában elszámolt időpontig terheli a díjfizetési kötelezettség, melyet az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított társulajdonosok egymás közötti viszonylatában meghatározott 60 000 Ft havi használati díj figyelembevételével állapított meg, a felperes 4/5 tulajdoni hányadára vetítve.

Az elsőfokú bíróság, de maga az I.r. alperes sem észlelte, hogy az elsőfokú bíróság - a Pp. 215.§-ában meghatározott tilalom ellenére - túlterjeszkedett a felperes kereseti kérelmén, a felperes ugyanis havi 25 000 Ft többlethasználati díj megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest, és keresetét a szakvélemény ismeretében sem emelte fel. Ezért az ítéltábla - bár az I.r. alperes fellebbezésében foglalt októl eltérően - az I.r. alperes többlethasználati díj-fizetési kötelezettségét a kereseti kérelem szerinti összegben számolta el, amely alapján az I.r. alperest

2006. május 13. - május 31-ig	15 323 Ft,
2006. június 1. - 2011. július 31-ig (62 x 25 000 Ft)	1 550 000 Ft,
2011. augusztus 1. - 2012. március 31-ig (8 hónapra havi 48 000 Ft-tal számolva)	<u>384 000 Ft</u>
	1 949 323 Ft terheli.

Az ítéltábla elszámolása bennfoglalja a többlethasználati díj per folyamán esedékessé vált részleteire történő elszámolást is, melyre a felperes a keresetét a másodfokú tárgyaláson a Pp. 247.§ (1) bekezdésének b) pontja alapján felemelte.

A felek között az elszámolás az alábbiak szerint alakul:

Az I.r. alperes köteles megfizetni

1. többlethasználati díj címén (3 005 420 Ft helyett)	1 949 323 Ft-ot,
2. ingó értékkiegyenlítés címén	17 250 Ft-ot,
3. felperesi megtérítendő külön vagyon címén (2 750 000 Ft helyett)	-----
összesen:	1 966 573 Ft-ot.

Mindezekre tekintettel az ítélet tábla a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, mellőzte a felperesnek az I.r. alperes javára megváltási ár megfizetésére kötelezését és ennek folytán az ingatlanügyi hatóság megkereséséből a megváltási ár megfizetésétől, mint feltételtől függő felperesi tulajdonjog-bejegyzést. Leszállította továbbá az élettársi közös vagyon elszámolása címén az I.r. alperes által a felperesnek fizetendő összeget 1 966 573 Ft-ra.

A teljesítési határidő megváltoztatására az ítélet tábla nem látott lehetőséget - a felperes fellebbezésében foglaltak ellenére -, ugyanis az I.r. alperest a bíróság a perbeli ingatlan elhagyására is kötelezte, ezért a 30 napos teljesítési határidő meghatározása indokolt és szükséges volt.

Az ítélet tábla megállapította, hogy a másodfokú eljárásban a peres felek (a felperes és az I.r. alperes) pervesztessége-pernyertessége között nem volt számottevő különbség, ezért a peres felek a másodfokú eljárással felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni, a Pp. 81.§-ának (1) bekezdése alapján.

Az ítélet tábla figyelemmel arra, hogy mind a felperest, mind az I.r. alperest pártfogó ügyvéd képviselte, a pártfogó ügyvédi díjaknak a viseléséről a Pp. 87.§ (2) bekezdése szerint határozott.

A felperes és az I.r. alperes személyes költségmentességben részesült, ezért „Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74.§ (3) bekezdése folytán irányadó „A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban” tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján a feljegyzett fellebbezési eljárási illetékeket pedig az állam viseli.

Debrecen, 2012. március 27.

Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk. a tanács elnöke, Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit sk. előadó bíró, Dr. Szűcs Lajos sk. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-