

A Győri Ítéltábla felperesnek dr.Slezák Tamás ügyvéd által képviselt alperes ellen élettársai vagyonszövetség megszüntetése iránt a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Tatabányán, 2010.évi október hó 6.napján 26.P.20.736/2007/50.szám alatt hozott ítélet ellen az alperes részéről 51.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben és az alábbiak szerint megváltoztatja.

Megállapítja, hogy a felperest a **helység 1-i**hrsz-ú ténylegesen "**Helység**"1, ... szám alatti ingatlanon élettársi vagyonszövetség jogcímén 31/100 arányban tulajdonjog illeti meg, ezáltal az alperes nyilvántartott tulajdoni illetősége 69/100 tulajdoni hányadra módosul.

Mellőzi azt az elsőfokú ítéleti rendelkezést, hogy „az árverési értékesítés esetén a befolyt vételárból az árveréssel kapcsolatos költségek levonását követően előbb ki kell egyenlítenie az ingatlanra a Magyar Állam javára 1.200.000 (egymillió-kettőszázezer) forint és 400.000 (négy százezer) forint és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjogból még a Magyar Államnak járó a Magyar Államkincstár által meghatározott teljes támogatás összegét, majd az így fennmaradó vételárat felek között felperes részére 35 %, alperes részére 65 % arányban kell felosztani."

A 14.400.000 (tizennégy millió-négy százezer) forint árverési vételárból a felperest 4.464.000 (négy millió-négy százhatvannégyezer) forint, míg az alperest 9.936.000 (kilenc millió-kilenc százharminchatezer) forint illeti meg.

Ha az árverés során a legkisebb vételárnál magasabb összeget sikerül elérni a többletet a felperes javára 31/100 arányban, az alperes javára 69/100 arányban kell felosztani.

Az árverési értékesítés sikere esetén az alperes köteles az árverési vételár ráeső részének árverési vevő általi megfizetésével egyidejűleg az ingatlant kiürítve az árverési vevő rendelkezésére bocsátani.

A teljesítéssel az árverési vevő köteles elöljárni.

Mellőzi az alperesnek a felperes részére 15 napon belül megfizetendő 1.070.945 (egymillió-hetvenezer-kilenc száznegyvenöt) forint használati díj megfizetésére szóló marasztalást.

Mellőzi az alperesnek a Magyar Állam részére külön felhívásra fizetendő 216.000 (kettőszáztizenhatezer) forint illeték, valamint a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság Gazdasági Hivatala felhívására fizetendő 47.375 (negyvenhetezer-három százhatvenöt) forint szakértői költség megfizetésére szóló marasztalást azzal, hogy az előlegezett eljárási illetéket és költséget teljes körűen az állam viseli.

Ezt meghaladóan az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az alperes részére 60.000 (hatvanezer) forint másodfokú perköltséget.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a felperes a **"Helység"1** belterületihsz.-ú, a **"Helység"1**,szám alatti családi házas ingatlanon 35/100 arányban tulajdonjogot szerzett.

Az ingatlanon fennálló tulajdonközösséget akként szüntette meg, hogy árverési értékesítését rendelte el 14.400.000 forint kikiáltási áron. Megállapította, az árverési értékesítés esetén a befolyt vételárból az árveréssel kapcsolatos költségek levonását követően előbb ki kell egyenlíteni az ingatlanra a Magyar Állam javára 1.200.000 forint és 400.000 forint és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjogból még a Magyar Állam javára, a Magyar Államkincstár által meghatározott teljes támogatás összegét, majd az így fennmaradó vételárat a peres felek között felperes részére 35 %, az alperes részére 65 %-os arányban kell felosztani.

Kötelezte a bíróság az alperest, hogy az árverési értékesítés sikere esetén - a fenti elszámolás szerinti jutójának a kifizetését követő 30 napon belül - az ingatlan ingóságaitól kiürítve bocsássa az árverési vevő birtokába.

Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1.070.940 forint használati díjat. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 216.000 forint illetéket, és a BGH felhívására 77.375 forint szakértői díjat. A perrel felmerült további illeték és költség az állam terhén marad. Megállapította, hogy mindegyik peres fél viseli saját felmerült költségét.

Ítéletének jogi indokolása szerint a felperes és az alperes 1995.májusától 2006. februárjáig terjedő időszakban élettársként éltek együtt. Élettársi kapcsolatukból két gyermek született. Az életközösségük két alkalommal egyszer 1 napra, egyszer pedig másfél hónapra szűnt meg, egyébként folyamatosnak volt tekinthető.

Az elsőfokú bíróság a peres felek jövedelmi viszonyai alapján a szerzési arányt 40-60 %-ban állapította meg.

A peres felek 1995.júniusában vásárolták meg alperes nevére a **"Helység"2**,szám alatti ingatlant 800.000 forintos vételáron. A vételárként készpénzben fizetett 224.000 forint forrása a felperes korábbi házastársával 1995.június 12.napján megkötött házastársi vagyonközösséget megszüntető szerződés szerint felperes részére adott 250.000 forint volt, ezzel a felperes a **helység 2-i** ingatlanban 28 %-os különvagyonot szerzett. A megvásárolt ingatlan jelentős felújításra szorult, melyhez felhasználásra került az alperes által 1995.szeptemberében értékesített **D** típusú gépkocsi 250.000 forintos vételára. Ezt a

helység 2-i ingatlant a felek 2000.áprilisában 2.400.000 forintos vételáron értékesítették. Ezen vételárat pedig felhasználták a **helység 1-i**hrsz.-ú ingatlan közös építkezéséhez. A vételár 28 %-a (672.000 forint) a felperesi különvagyonnak minősül, míg az alperest a felújítási munkákhoz felhasznált eladott **D** gépkocsi 250.000 forintos vételárát figyelembe véve az ingatlan eladási árának 10 %-a, azaz 240.000 forint különvagyon illeti meg.

Az alperes és korábbi házastársa 1999.februárjában kötöttek előszerződést a közös tulajdonukat képező **Helység 3**,szám alatti ingatlan eladására vonatkozóan. Az alperes házastársi vagyonszövetségi jutójából vásárolta meg a **helység 1-i**hrsz.-ú - "**Helység**"1, - ingatlan telkét 1999.évben 190.000 forintért. Így a telek az alperes különvagyona. Ezen a telken a felek 2000.tavaszaán építkezni kezdtek, amelyhez felhasználásra került az alperes által a fentebb megjelölt ingatlanból jutóként kapott további 2.600.000 forint különvagyona is.

A **helység 1-i** ingatlan építkezésére fordították a peres felek a 2001.augusztusában az "**A**" Takarékszövetkezettől felvett 100.000 forintos hitelt, valamint a felperes által 2002.február 1-én értékesített **helység 3-i** ingatlan 5/8-ad tulajdoni hányadaért kapott 640.000 forint ellenértéket, az alperes 2004.március - májusi 239.818 forintos nyugdíjkifizetést, a 2005.január 31-én a "**B**" Banktól felvett 100.000 forint hitelt, valamint az ezen időszakban keletkezett jövedelmeiket. Igénybe vettek 1.200.000 forint szociálpolitikai támogatást is.

A felek az életközösség megszakadásáig - 2006.február 4-ig - összesen (anyag és munkadíj) 10.961.038 forintos műszaki ráfordítással 13.041.000 forintos értékű felülepítményes ingatlant hoztak létre, melyből a telek értéke 1.883.000 forint, a felülepítmény 2006.évi forgalmi értéke 11.158.000 forint. Az ingatlan jelenlegi összforgalmi értéke 14.400.000 forint.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes a perbeli **helység 1-i** ingatlanban összesen 1.312.000 forint különvagyonnal rendelkezik (**helység 2-i** ingatlan eladásából származó 672.000 forint különvagyon és a **helység 3-i** ingatlan eladásából származó 640.000 forint különvagyon). Így a felperes különvagyona a ráfordítás 16 %-a, míg az alperes különvagyona összesen 2.840.000 forint (2.600.000 forint előző házasságából származó jutó és a **helység 2-i** ház eladási árából származó 240.000 forint), amely a pénzbeli ráfordítás 37 %-ának felel meg. A fennmaradó 46 %-os hozzájárulás a peres felek közös vagyona, amely 40-60 %-os arányban oszlik meg a peres felek között. Az ítéletben levezetett részletes elszámolás szerint a felperes a perbeli ingatlanon 35/100, míg az alperesnek 65/100 tulajdoni aránya áll fenn különvagyon és közös vagyon jogcímén.

Az elsőfokú bíróság a "**Helység**"2,szám alatti ingatlan vonatkozásában nem fogadta el az alperes azon állítását, hogy az ő különvagyoni pénzéből került az ingatlan megvásárlásra, mivel a pénzeszköz meglétét nem bizonyította. Ugyanakkor az elsőfokú eljárásban kétséget kizáró módon bizonyítást nyert, hogy a **helység 2-i** ingatlan megvásárlásakor kizárólag felperes rendelkezett különvagyoni pénzzel, amelyet bizonyít a becsatolt házassági vagyonszövetséget megszüntető szerződés, valamint alperesnek a saját bontóperében tett előadása is.

Kizárólag a felperesi pénzeszköz meglétét támasztotta alá az a tény is, hogy alperes az általa hivatkozott előző házassági jutó **D** gépkocsi is csak a vételár teljes kifizetését követő 1995.szeptember 22-i időpontban értékesítette 250.000 forintért. Ugyanakkor az alperes az előző házastársával közös **Helység 3**,szám alatti ingatlan adásvételére csak 1999.szeptember 10.napján kötött előszerződést.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alperes által állított - felperes által el nem ismert - 90.530 forint devizaszámla összegének a **helység 2-i** ház vásárlására történő fordítását. Ezzel kapcsolatos előadását az alperes semmivel nem támasztotta alá.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el azon felperesi előadást, hogy édesanyja 1.000.000 forintot ajándékozott részére, mivel ennek tényét a felperes édesanyja **"C"** tanúvallomása kifejezetten cáfolta. Nem találta igazoltnak a bíróság a felperesnek az 1.350.000 forintos **"B"** Banki hitelre vonatkozó előadását sem, hogy ezt az ingatlan építésére fordították. Az ezen tétellel kapcsolatos bizonyítási kötelezettségének a felperes nem tett eleget.

A Magyar Állam javára 1.200.000 forint otthonteremtési támogatás és 400.000 forint adóvisszatérítési támogatás és járulékaik biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, a használatba vételi engedély megadását követő 10 évre, azaz 2012.január 25.-ig áll fenn. A Magyar Állam képviselőjében a Magyar Államkincstár akként nyilatkozott, hogy a közös tulajdon megszüntetését nem ellenzi azzal, hogy az ingatlanon a jelzálogjog a megszüntetést követően is fennmarad, illetőleg árverési értékesítés esetén a támogatást vissza kell fizetni.

Ezért az elsőfokú bíróság úgy rendelkezett, hogy az árverési értékesítés esetén a befolyó vételárból a végrehajtási költségeket követően az állami támogatások és az arra jogosult Magyar Államkincstár által meghatározott összegben vissza kell fizetni és a fennmaradó vételár osztható fel a peres felek között a megállapított 35-65 %-os tulajdoni arányok szerint.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek a használati díj megállapítására vonatkozó igényét 2006.február 5.napjától kezdődően alaposnak ítélte.

Megállapította, hogy a perbeli ingatlant a peres felek az élettársi kapcsolat fennállása alatt építették, az a felek osztatlan közös tulajdonát képezi. Így az ingatlan birtoklására és használatára a Ptk.140.§-ának rendelkezései az irányadók.

A bírói gyakorlat szerint amennyiben az egyik fél a közös lakást elhagyta, vizsgálni kell, hogy mi volt a indoka, saját akarat elhatározásból, végleges szándékkal költözött-e el, vagy a másik fél magatartása folytán kényszerült a lakásnak az elhagyására.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perben igazolást nyert a felperes azon előadása, hogy az alperessel italozó életmódja miatt már ellehetetlenült az együttélés. Ezt igazolta a felperes lányának **"D"-nek** és a felperes édesanyjának **"C"**nek a tanúvallomása. Ezért azt megállapítani nem lehetett, hogy a felperes a közös lakást saját elhatározásából hagyta el a két kiskorú gyermekkel együtt.

Ezért 2006.február 5.napjától 2010.októberéig terjedő időszakra vonatkozóan mindösszesen 1.070.945 forint használati díj megfizetésére kötelezte az alperest.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte annak megváltoztatását akként, hogy a **"Helység"1**hrsz. alatt felvett ingatlanon az ítéltábla a felperes tulajdoni hányadát 1/5 arányban határozza meg és a közös tulajdon árverési értékesítését mellőzze. Egyben a felperes 1/5 tulajdoni hányadát 2.880.000 forint ellenérték fejében adja az ő tulajdonába.

Kérte a használati díjra vonatkozó ítéleti rendelkezés megváltoztatását és e körben a felperes keresetének a teljes elutasítását.

Egyben kérte a perköltség megfizetésére vonatkozó rendelkezés módosítását és ennek arányosítását a pernyertesség-pervesztesség arányához.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen kötelezte a jelentős összegű eljárási illeték és szakértői díj megfizetésére, hiszen teljes személyes költségmentesség iránti kérelmének az elsőfokú bíróság helyt adott.

Fellebbezésének indokolásául előadta, hogy a perbeli időszakban, amikor az építkezés folyt, akkor ő rendelkezett nagyobb jövedelemmel, egyéni vállalkozásából is szert tett bevételre. Ezért állította azt, hogy a felperesnek maximum 1/5 részben lehet igénye a **helység 1-i**hrsz. alatt felvett ingatlanon.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság is megállapította, hogy értékesítette a **D** típusú személygépkocsit, majd megvásárolta a "**Helység**"2,szám alatti ingatlant, melyhez kölcsönt is igénybe vett. A "**E**" Rt.-nél lévő részvényeit is értékesítette a **helység 2-i** ingatlan megvásárlásánál. Ez nem szerepel az ítélet indokolásában. A **helység 2-i** ház megvásárlásakor rendelkezett valutával, ez sem került elszámolásra az elsőfokú eljárásban, ez pedig az ő különvagyont képezi.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy különvagyont képezte a **Helység 3**,szám alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada, amelynek eladási árából 3.000.000 forintot kapott, ez szintén különvagyont képezi. Így igazolhatóan 5.500.000 forint különvagyonnal rendelkezett. Az is látható, hogy lényegesen magasabb volt a jövedelme 1996 és 2005 év között.

Hangsúlyozta, hogy élettársi kapcsolatuk sem volt folyamatos, ezt is figyelembe kell venni.

Vitatta a felperesnek az ingatlan vonatkozásában a használati díj megfizetése iránti igényét. Álláspontja szerint "**F**" és "**G**" érdektelen tanúk vallomása alapján megállapítható, hogy a felperes önként távozott az ingatlanból. Így használati díj iránti igényt nem támaszthat.

Hangsúlyozta, hogy a bíróság helyszíni szemlét tartott és ez alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperesnek semmilyen ruházata nincs az ingatlanban, egyértelmű, hogy a felperes úgy hagyta el az ingatlant, hogy magával vitte a személyes holmijait. Ez is az önkéntes elköltözést bizonyítja.

A megtartott fellebbezési tárgyaláson kiemelten hivatkozott arra, hogy a felek között az élettársi kapcsolat igazoltan többször megszakadt és a perbeli **helység 1-i** ingatlan jelenlegi állapotban történő felépítésére egy ilyen „megszakadás” időszak alatt került sor az alperes részéről. Ezért álláspontja szerint az ekkor élettársi kapcsolat hiányában ez az alperes különvagyona. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság nem vette kellően figyelembe az alperes és volt házastársa között folyamatban volt bontóperi iratanyag adatait. Ebből egyértelműen megállapítható, hogy az alperes jelentős pénzösszeghez jutott a bontópert követően, melyet a perbeli ingatlan létrehozására fordított.

A **helység 2-i** ingatlan vonatkozásában az elsőfokú bíróság terhére rótta az alperesnek, hogy nem bizonyította a **helység 2-i** ingatlanba általa eszközölt különvagyonni beruházást. Álláspontja szerint az ingatlan-nyilvántartás adataiból megállapítható az élettársi kapcsolat 1995.májusában történt létrejöttét követően a június 29-én kötött szerződés alapján az ingatlan kizárólag az alperes tulajdonába került. Így nem kell különösebben bizonyítania a különvagyonni hozzájárulást. A felperesnek lett volna az adásvételi szerződés megkötésekor tulajdonjogot igényelni, de ezzel a lehetőséggel akkor nem élt.

Álláspontja szerint téves az elsőfokú bíróságnak a 640.000 forint felperesi különvagyon elszámolására vonatkozó megállapítása. A felperesnek ebben az ingatlanban csak résztulajdona volt, és a 640.000 forint az egész ingatlan ellenértéke.

Az 1.200.000 forint összegű szocpol kedvezmény vonatkozásában hangsúlyozta, hogy a felperes már korábban kapott szocpol kedvezményt, ezért ezt az összeget csak az alperes igényelhette, így kérte az ő oldalán különvagyonként elszámolni.

A felperes a fellebbezési tárgyaláson előadott fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján.

Előadta, nem vitatja, hogy az alperesnek volt különvagyon gépkocsija, amely eladásra került, de ennek ellenértékét nem az ingatlan felépítésére fordította, hanem másik gépkocsit vásárolt. Az élettársi kapcsolat ideje alatt volt „szünetelés”, de ez két-három hét volt, és ilyen rövid idő alatt egy ingatlant felépíteni nem lehet.

Az ítélet tábla az alperes fellebbezési érvelésére figyelemmel a Pp.249.§./2/ bekezdése alapján részbizonyítást rendelt el és ennek keretében felhívta az alperest, hogy teljesítőképességét a megváltási ár megfizetése vonatkozásában hitelt érdemlően igazolja. Egyben megkeresni rendelte a Magyar Államkincstár .. Igazgatóságát annak közlése iránt, hogy az 1.200.000 forint tőkén túlmenően mikortól kezdődően, mely időpontig, milyen mértékű kamatot kell a Magyar Állam részére megfizetni.

A Magyar Államkincstár a Pf.5.sorszámú iratában bejelentette, hogy árverési értékesítés esetén az 1.200.000 forint lakáscélú támogatást és a 400.000 forint adóvisszatérítési támogatást a **"Helység"1** belterülethrsz. alatti ingatlan árverési értékesítésével egyidejűleg kötelesek visszafizetni a Magyar Állam, mint támogató részére. A visszafizetendő tőkét kamat nem terheli.

Az alperes a Pf.8.sorszámú jegyzőkönyvben bejelentette, hogy a megváltási ár vonatkozásában nem teljesítőképese, mivel pénzügyi kölcsönt nem kapott. Ezért a közös tulajdon csak árverési értékesítés útján szüntethető meg. Amennyiben az ítélet tábla a Pp. szabályai alapján lehetőséget lát arra, hogy a döntés csak annak a megállapítására terjedjen ki, hogy a **helység 1-i** ingatlanon a felperest és az alperest milyen tulajdoni hányad illeti meg, úgy kérte az ez irányú döntés meghozatalát a közös tulajdon megszüntetésének mellőzését.

Egyebekben fenntartotta a fellebbezésében foglaltakat.

A felperes változatlanul az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését kérte.

Az alperes fellebbezése az alábbiak szerint részben alapos.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megalapozottan foglalt állást abban, hogy a peres felek a Ptk.685/A.§-a szerinti élettársnak minősülnek, és közöttük nem csak az érzelmi, hanem a gazdasági közösség is fennállt 1995.májusától 2006.február 4.napjáig.

A Ptk.578/G.§./1/ bekezdése szerint az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont.

Így az együttélés ideje alatt szerzett vagyona a törvényi vélelem fennáll és helyesen jutott arra az álláspontra az elsőfokú bíróság, hogy ezen vélelemmel szemben az alperest terhelte annak bizonyítása - mivel az élettársi kapcsolat a házastársi kapcsolattól eltérően a különvagyon fogalmát nem ismeri - hogy a **"Helység"2**,szám alatti ingatlant az ő kizárólagos tulajdonát képező pénzeszközökből vásárolták meg 1995.június 29.napján.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló bizonyítékok alapján megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy az alperes a Pp.164.§./1/ bekezdése értelmében a fentiek szerint őt terhelő bizonyítási kötelezettségének a kizárólagos vagyona vonatkozásában a **helység 2-i** ingatlannal kapcsolatban nem tudott eleget tenni. Jelenlegi tényelőadását cáfolja az Esztergomi Városi Bíróság előtt folyamatban volt perben a P.20.248/1996/48/I.sorszámú ítélet 4.oldal utolsó bekezdése és 5.oldal 2.bekezdésében foglaltak, amely azt tartalmazza, hogy a felperes - jelen per alperese - 1995.június 29.napján megvásárolta a **"Helység"2**,szám alatti családi házat 800.000 forintért - munkáltatói hitel 276.000, **"H"** Takarékszövetkezet 300.000 forint kölcsön, élettársa 250.000 forint kölcsönrel járult hozzá az ingatlan megvételéhez.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a **"Helység"2**, ... úti ingatlan 800.000 forintos vételárából a felperes 224.000 forint különvagyoni pénzével járult hozzá, így 28 %-os arányban kizárólagos tulajdont szerzett. Azt is helyesen vette számba, hogy az ezen ingatlan forgalmi értéknövekedéshez szükséges felújítási munkákhoz került felhasználásra az alperes **D** típusú gépjármű eladásából származó 250.000 forint. A peres felek a **helység 2-i** ingatlant nem vitatottan 2.400.000 forintért értékesítették, ezért a felperes kizárólagos vagyona ezen ingatlanból (28 %) 662.000 forint, míg az alperes kizárólagos vagyona ezen vételár 10 %-a, azaz 240.000 forint.

Ezen túlmenően az alperes egyéb kizárólagos tulajdont a **helység 2-i** ingatlan vonatkozásában bírói kioktatás ellenére nem bizonyított, hiszen az előző házastársával közös **Helység 3**szám alatti ingatlan adásvételére csak 1999. február 10.napján kötött előszerződést.

A felvett kölcsönöket és hiteleket pedig a peres felek az élettársi együttélés ideje alatt közösen fizették vissza, így az élettársi közös vagyonnak minősül.

"Helység"1,szám alatti ingatlan:

Az ítélet tábla a **"Helység"1** belterülethrsz-ú ingatlan vonatkozásában részben és az alábbiak szerint osztotta az alperes fellebbezési érvelését.

A peres felek között nem képezte vita tárgyát, hogy a **helység 1-i**hrsz.-ú ingatlan telkét az alperes vásárolta a kizárólagos tulajdonát képező pénzből, amelyet a volt házastársával közös **Helység 3**,szám alatti ingatlan adásvételéből kapott. A felperes is elismerte, hogy a telek az alperes kizárólagos tulajdonát képezi. Ennek értéke 1.883.000 forint.

Ezt követően azonban a peres felek az élettársi együttélésük ideje alatt a felülepítményt közösen építették akként, hogy ehhez teljes egészében felhasználták az értékesített **"Helység"2** ... úti ingatlan összesen 2.400.000 forintos vételárát, amelyből a fentebb már

levezetett elszámolás szerint a felperes kizárólagos tulajdona 672.000 forint (28 %) míg az alperes kizárólagos tulajdona 240.000 forint (10 %) volt.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az építkezéshez felhasználásra került a felperes kizárólagos tulajdonát képező, a **helység 3-i** belterület ...hrsz.-ú ingatlan 5/8 tulajdoni hányada eladásából származó összesen 640.000 forint vételár is. A 4.sorszámú felperesi irat mellékleteként becsatolt adásvételi szerződés 1-3. pontjai alapján teljes bizonyossággal megállapítható, hogy a felperes az 5/8.tulajdoni hányadért kapta ez a 640.000 forintot, nem az egész ingatlan eladási ára volt ilyen összegű, mint ahogy azt az alperes állította.

Így az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra az álláspontra, hogy a felperes kizárólagos tulajdona ezen ingatlan vonatkozásában összesen **1.312.000 forint** (672.000 forint + 640.000 forint).

Azt is helyesen állapította meg, hogy az alperes kizárólagos vagyona a felülepítményben összesen **2.840.000 forint**, hiszen az építkezéshez felhasználásra került az alperes előző házasságából jutó és még fennmaradt 2.600.000 forint és a (**helység 2-i** ingatlan eladásából 240.000 forint).

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság az elszámolás során figyelmen kívül hagyta azt a felperes által sem vitatott tény, hogy a **helység 1-i** ingatlan telke az alperes kizárólagos tulajdonát képezi, ennek értéke 1.883.000 forint a beszerzett szakértői szakvélemény szerint.

Az elszámolás során tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a felek kizárólagos vagyonát képező arányokat a 7.672.727 forint összegű anyagi ráfordításhoz viszonyította.

Az elsőfokú eljárásban 44.sorszám alatt beterjesztett kiegészítő igazságügyi szakértői szakvélemény szerint a perbeli ingatlan 2006.évben 10.961.038 forint műszaki értéket képviselt, amelyből az anyag hányad 7.672.727 forint, míg a munkadíj 3.288.311 forint.

A fentiekből megállapítható, hogy az ingatlan műszaki értékeként a 10.961.038 forint az irányadó és nem az elsőfokú bíróság által meghatározott 7.672.727 forint, mivel az kizárólag az anyaghányadra vonatkozik és munkadíjat nem tartalmaz.

Ezen elszámolást az ítéltábla korigálta és így a felperes kizárólagos tulajdona a felülepítményben 12/100 ($1.312.000 : 10.961.038$), míg az alperes kizárólagos tulajdona a felülepítményben 26/100 ($2.840.000 : 10.961.038$).

Az alperest megilleti a felperes által sem vitatott telek kizárólagos tulajdona is, amely 14/100 ($1.883.000 : 13.041.000$) így az alperes kizárólagos tulajdona az ingatlan vonatkozásában 40/100, míg a felperesé 12/100.

A fennmaradó 52/100 az élettársak közös vagyonát képezi, amelyből a felperest a 40 %-os hozzájárulási arányában 19/100, míg az alperest a 60 %-os hozzájárulási arányában 29/100 illeti meg.

Így a felperes össztulajdoni hányada közös és különvagyon jogcímén 31/100, míg az alperesé 69/100.

Az ítéltábla a fentiekben túlmenően az alperes javára további kizárólagos tulajdont képező vagyon elszámolását nem találta indokoltnak, mivel e körben az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott arra, hogy az alperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettségének sem a devizaszámlán elhelyezett 90.530 forint, sem pedig a "E" Rt.-nél lévő részvényeinek az

értékesítésére vonatkozó bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. A perben az alperesnek nem csak azt kellett volna a Pp.164.§./1/ bekezdése alapján kétséget kizáró módon igazolnia, hogy rendelkezett az általa megjelölt pénzüsszegekkel, hanem azt a tényt is, hogy ezen pénzeszközöket kizárólag a **helység 2-i** ingatlan építésére fordította. Ez pedig semmilyen formában nem került igazolásra.

Az a tény, hogy a felek az élettársi együttélés ideje alatt több alkalommal különböző kölcsönöket, hitelekkel vettek fel, kizárólagos vagyona történő hivatkozást nem alapozza meg, mivel ezek visszafizetésére az együttélés ideje alatt közösen került sor.

Az alperes által hivatkozott lakáscélú támogatás 1.200.000 forint összege sem számolható el az alperes különvagyonaként, mivel ezt a támogatást az élettársi kapcsolatból született 2 kiskorú gyermekre figyelemmel kapták, így ez közös vagyonnak minősül.

A **"Helység"1**,szám alatti ingatlan forgalmi értékét a szakértői szakvélemény 14.400.000 forintban határozta meg, amelyet az elsőfokú bíróság és a peres felek is elfogadtak és az ítélet tábla is ezen összeget vette alapul a közös tulajdon megszüntetése során.

A perbeli ingatlan műszakilag nem megosztható és a peres felek nem teljesítőkésesek, ezért a közös tulajdon megszüntetését a Ptk.148.§./3/ bekezdése alapján árverési értékesítés útján rendelte el megszüntetni.

Az árverési vételárat 14.400.000 forintban határozta meg, melyből a felperes a 31/100 tulajdoni hányada alapján 4.464.000 forint, míg az alperest a 69/100 tulajdoni hányada alapján 9.936.000 forint illeti meg.

A perbeli ingatlan vonatkozásában a Magyar Állam javára 1.200.000 forint és 400.000 forint járuléka erejéig bejegyzett jelzálogjog állt fenn.

Az ingatlannal kapcsolatban a használatba vételi engedélyt a **"Helység"1** Nagyközség jegyzője 125/2/2002.számú, 2002.január 25.napján kelt határozatával adta meg, amely 2002.február 27-én emelkedett jogerőre.

Ugyanakkor a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001/I.31./Korm. rendelet 21.§./1/ bekezdése kimondja, ha a kedvezmény, adó-visszatérítési támogatás igénybe vételével épített, bővített, vásárolt lakás - építés, bővítés esetén a használatba vételi engedély megadását, vásárlás esetén az adásvételi szerződés megkötését követő - 10 éven belül lebontják - kivéve, ha a bontás természeti katasztrófa miatt vált szükségessé - illetőleg elidegenítik, vagy az nem a támogatott személy és a vele együtt költözők lakóhelyéül szolgál, illetve a lakás használatát harmadik személynek átengedik, akkor a lakás tulajdonosa köteles a támogatás(ok) folyósított összegét (10, 13.bekezdésekben foglaltak szerint bejelenteni és visszafizetni.

A fentiekből megállapítható, hogy a használatba vételi engedélytől a felhívott jogszabályban meghatározott 10 éves határidő az ítélet meghozataláig letelt, ezért a peres feleket a támogatás visszafizetésének kötelezettsége nem terheli.

Erre figyelemmel az ítéltábla mellőzte az elsőfokú ítéletből az állam javára 1.200.000 forint és 400.000 forint támogatás elszámolását és ezen összegnek az árverési vételárból történő levonását.

Az alperes árverési értékesítés esetére vállalta a perbeli ingatlanból a kiköltözést, ezért az ítéltábla az 1/2008/IV.19./PK.vélemény II.pontja alapján az alperest kiköltözésre kötelezte az árverési vételár reá eső részének megfizetésével egyidejűleg. Kimondta azt is, hogy a teljesítéssel az árverési vevő köteles elől járni.

Az ítéltábla osztotta az alperesnek a használati díj mellőzésére vonatkozó fellebbezési érvelését.

Az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott arra, hogy a Ptk.140.§./1/ bekezdése és 141.§-a értelmében a tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatra a felek megállapodása, vagy a bíróság döntése következtében nincs módja, vagy a tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja.

A felperes arra hivatkozott, hogy az alperes összeférhetetlen, italozó magatartása miatt kellett a közös lakásból a gyermekekkel elköltöznie.

Az alperes előadása szerint a felperes önként, a visszatérés szándéka nélkül hagyta el a lakást, semmilyen kényszerítő körülmény nem állt fenn.

A 25.sorszám alatt beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény adataiból megállapítható, hogy a perbeli családi ház 104,83 m² hasznos alapterületű összkomfortos, két szoba, nappali, fürdőszoba, konyha, előszoba, WC és egyéb helyiségekből áll.

A nappali alapterülete 42 m², a konyhával közös légterű, míg a két szoba alapterülete külön-külön 15-15 m². Mindkét szobának önálló, külön bejárata van az előszobáról. Így műszaki adottságai alapján objektíve alkalmas a megosztott használatra. Ezért az elsőfokú eljárásban azt kellett vizsgálni, hogy a lakás szubjektíve oszthatatlan-e. A bírói gyakorlat kidolgozta a házastársak esetére a lakás szubjektív oszthatatlanságával kapcsolatos gyakorlatot, amelyet az ítéltábla álláspontja szerint annak ellenére, hogy a peres felek nem házastársak, hanem élettársak jelen esetben is alkalmazni kell. Ezen bírói gyakorlat szerint a lakás szubjektíve oszthatatlan akkor, ha a házastárs (élettárs) korábbi magatartására figyelemmel a közös használat a másik házastárs (élettárs), vagy a kiskorú gyermek érdekeinek súlyos sérelmével jár. Ez esetben a házastárs (élettárs) magatartását a maga teljességében kell értékelni, tehát a házassági (élettársi) életközösség fennállása és megszakadása után tanúsított magatartást egyaránt figyelembe kell venni. Az ítélkezési gyakorlat általában az olyan magatartásokat tekinti súlyosan sérelmesnek, amelyek lehetetlenné teszik a további együtt lakást. A szubjektív oszthatatlanságot a bíróságnak az élettársak korábbi magatartásának kölcsönös értékelésével kell vizsgálnia. A felek magatartását folyamatában, összefüggéseiben kell értékelni.

Az elsőfokú bíróság a 42.sorszámú jegyzőkönyvében a 4.oldal utolsó bekezdésében többek között tájékoztatta a felperest, hogy a Pp.3.§./3/ bekezdése értelmében neki kell

bizonyítania, hogy az alperes magatartása vezetett az életközösség megszakításához. Egyben figyelmeztette őt a Pp.141.§./6/ bekezdésére, tehát hogy a bizonyítatlanság a felperes hátrányára értékelendő.

Ezt követően a felperes az elköltözés körülményeire kérte meghallgatni alperest és leányát "I"-t.

"I" - a felperes előző házasságából született leánya - tanúkénti meghallgatása során a 45.sorszámú jegyzőkönyv 2-3.oldalán úgy nyilatkozott, hogy az alperes részéről az életközösség megszakadása előtt is sor került italozásra. Egyszer maga is tanúja volt az ilyen magatartásnak. Erre kb. 1 hónappal az elköltözést megelőzően került sor. Ezek a veszekedések az italozásból eredően tettelegességig nem fajultak, legalábbis ő ilyenről nem tud, csak durva megfogásról, illetve falhoz szorításról. A felperes elköltözését is az előzte meg, hogy az alperes a felperes névnapján ittas volt, és ekkor a felperes úgy döntött, hogy elpakol otthonról.

Az elsőfokú bíróság a felperes fiának alperesnek a tanúmeghallgatását mellőzte figyelemmel arra, hogy a tanú a 2010.március 31.napján megtartott helyszíni tárgyaláson és ezt követően a helyszíni szemlén is hallgatóságként részt vett.

Ugyanakkor a felperes édesanyja a 2010.március 31.napján 14 órakor megtartott helyszíni tanúmeghallgatáson elmondta, volt a peres felek kapcsolata idején megszakítás. „Előfordult olyan, hogy a leánya a **"J"-vel** éjjel jött hozzá, mivel az alperes italozott és szekálta. Akkor visszamentek. Ez csak egy éjjel volt. Este jött a lánya, másnap reggel meg jött az élettársa, hogy menjen vissza, ő visszament. Második alkalommal 3-4 hónapig voltak külön."

Ugyanakkor a tanúként meghallgatott **"G"** érdektelen tanú úgy nyilatkozott, amikor a felperes elköltözött a felek között egy rossz, hangos szó sem volt, ott az alperes még tett olyan nyilatkozatot, még visszacsinálható. A felperes mondta, hogy erre nem kerülhet sor, mert mindkettőjüknek változnia kell. Amikor a felperes elköltözött, akkor a kulcsot átadta az alperesnek azzal, hogy „itt a kulcs, nesze" (45.sorszámú jegyzőkönyv 4.oldal 7-8.bekezdés).

"F" érdektelen tanú elmondása szerint, hogy őt az életközösség megszakadása után kérte meg az alperes, keresse meg a felperest egy beszélgetésre. „Erre a találkozásra náluk került sor, itt az alperes sírva könyörgött a felperesnek, hogy menjen hozzá vissza". A tanú szerint az alperes nagyon szerette a gyermekeit és nagyon szerette a felperest is, ő még embert nem látott annyit sírni a családjá, illetve a házastársa után, mint az alperest. (45.sorszámú jegyzőkönyv 5.oldal 4-5.bekezdés).

Ezen tanúvallomásokot értékelve és mérlegelve, valamint a lakáshasználat körében fentebb részletesen meghivatkozott bírói gyakorlatot, az ítéletábra arra az álláspontra helyezkedett, hogy az alperes un.rosszhiszemű magatartását megállapítani nem lehet. A fentebb meghivatkozott tanúk vallomásából egyértelműen megállapítható, hogy az alperes esetenként italozott, de a felperessel szemben olyan durva, goromba, agresszív

magatartást nem tanúsított, ami a nagy alapterületű lakásban történő együtt lakást lehetetlenné tette volna.

Ezért a felperesnek a lakásból 2006.február 4.napján történő elköltözését alapvetően nem az alperes durva, goromba és összeférhetetlen magatartása váltotta ki, hanem azért költözött el, mert pszichikailag nehezen viselte a konfliktus helyzetet. Így nem állapítható meg az, hogy az alperes felróható magatartásával a lakás közös használatát lehetetlenné tette. Ezért a felperesnek eltávozása önkéntesnek minősül, így a használati díj fizetési kötelezettség jogalapja nem áll fenn, az alperes használati díj fizetésére nem kötelezhető.

Az alperes részére a bíróság a 22.sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt II.számú végzésével teljes személyes költségmentességet engedélyezett és a felperes is személyes költségmentes, ezért az elsőfokú bíróság tévesen kötelezte az alperest az állam javára kereseti illeték és a bírósági gazdasági hivatal felhívására szakértői díj megfizetésére. Az alperes vonatkozásában felmerülő kereseti illetéket és a szakértői díjat a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13.§./1/ bekezdése és 14.§-a értelmében az állam viseli.

Az ítélet tábla mindezen indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§./2/ bekezdése szerint részben megváltoztatta.

A másodfokú eljárásban az alperes a fellebbezése vonatkozásában részben pernyertes lett, ezért az ítélet tábla a Pp.81.§./1/ bekezdése értelmében kötelezte a felperest 60.000 forint másodfokú perköltség alperes részére történő megfizetésére.

A peres eljárásban mindkét peres fél teljes személyes költségmentességben részesült, így a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a már felhívott 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13. és 14.§-a értelmében az állam viseli.

Győr, 2012.évi március hó 29. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Szalay Róbert sk.
bíró