

A Fővárosi Ítéltábla dr. Kovács Dóra Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kovács Dóra ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Dr. Major Szilvia Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Major Szilvia ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, élettársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. október 4. napján meghozott 18.P.24.403/2006/86. számú ítélete ellen az alperes részéről 87. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja. A felek élettársi közös vagyonát megosztja, és az alperes fizetési kötelezettségét értékkiegyenlítés címén 1.198.795 (Egymillió-százkilencvennyolcezer-hétszázkilencvenöt) forintba leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 611.600 (Hatszáztizenegyezer-hatszáz) forint elsőfokú perköltséget.

A le nem rótt elsőfokú eljárási illetékből az alperes fizetési kötelezettségét 66.000 (Hatvanhatezer) forintba leszállítja. A további 534.000 (Ötszázharmincnégyezer) forint illetéket az állam viseli.

Mellőzi az alperes kötelezését az előlegezett költségek viselésére, az előlegezett költségekből az állam 149.300 (Száznegyvenkilencezer-háromszáz) forintot visel.

A meghaladó keresetet elutasítja, és az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 365.400 (Háromszázhatvanötezer-négyszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felek 1996. február 1-jétől 2005 márciusáig élettársak voltak. A felperes végleges keresetében kérte az élettársi közös vagyon megosztását, a teljes 23.000.000 forint közös vagyonból a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése szerinti azonos szerzési arányra

vonatkozó törvényi vélelem alapján a 11.500.000 forint jutó érték helyett, 10.000.000 forint megfizetésére kérte az alperes kötelezését.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint a felek az élettársi kapcsolat létesítésekor megállapodást kötöttek, amellyel a meglévő és az együttélés alatt szerzett ingatlanok tekintetében a közös vagyon keletkezését kizárták. A kereset arra tekintettel is megalapozatlan, hogy a felperesnek az együttélés alatt jövedelme lényegében nem volt, ezzel szemben az alperes már a 90-es években átlag 500.000-1.000.000 forint közötti jövedelemmel rendelkezett. Az életközösség megszűnésekor a felperes 11.500.000 forint, míg az alperes 25.450.000 forint értékű vagyonnal rendelkezett. Így a felperes birtokában lévő érték lényegesen meghaladja a szerzési arány alapján megillető értéket.

Az alperes másodlagosan a felperes keresetének helyt adás esetére, beszámítási kifogást terjesztett elő a felperes kizárólagos tulajdonként nyilvántartott ingatlanon végzett értéknövekményt eredményező beruházás és ingatlan értékesítéséből rá jutó vételár megtérítésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest a felperes részére 5.651.867 forint, az államnak külön felhívásra 344.540 forint költség megfizetésére. További rendelkezése szerint a felek egyéb költségeiket maguk viselik.

A megállapított tényállás szerint az életközösség alatt az alperes kizárólagos tulajdonként került megvásárlásra a **b-i R.** utca 11. fszt. 1. számú (továbbiakban: **R.** utcai ingatlan) társasházi lakás, a **sz-i G.** utca 30. szám alatti (továbbiakban: **G.** utcai ingatlan), míg a **b-i Z.** utca 15. l/11. (továbbiakban: **Z.** utcai ingatlan) a felperes és leánya azonos arányú közös tulajdonába került. Az ingatlan 2.500.000 forint vételárát a felperes az alperes által nyújtott kölcsönből fedezte. A felperes örökségéből 1.600.000 forintot az alperesnek visszafizetett, majd az ingatlant a tulajdonosok az életközösség megszűnése után 2005. június 29-én 11.500.000 forintért értékesítették.

Az alperes különvagyonában álló **b-i T.** utca 3. (továbbiakban: **B-i** ingatlan) ingatlanra az alperes 1997 áprilisában kapott használatbavételi engedélyt. A határozat a hiányzó munkák elvégzésére kötelezte az alperest.

A felek az élettársi kapcsolat alatt az alperes kizárólagos tulajdonú **P.** úti lakásában laktak, a felperes leányával és az alperes fiával. Az együttélés alatt az alperes lényegesen magasabb jövedelmet ért el a felperesnél, ugyanakkor a felperes igazolta, hogy a négytagú családban a háztartási teendőket ő végezte. Bútorokat készített, a családtagoknak, az ügyfeleknek varrt, varrótanfolyamokat tartott, a későbbiekben az alperes cégénél varróműhelyt működtetett, amelyből jövedelme származott, és bérbe adta a **Z.** utcai ingatlanát. A Ptk. 578/G. § (1) bekezdés harmadik mondata szerint a háztartásban végzett munka a szerzésben való közreműködésnek számít. Az elsőfokú bíróság ezért nem látott alapot az azonos mértékű szerzési aránytól való eltérésre.

A felperes tagadásával szemben az alperes nem bizonyította a felek olyan tartalmú megállapodását, miszerint az ingatlanok vagyoni jellege tekintetében az ingatlan-nyilvántartási állapot az irányadó, tehát a **R.** utcai és a **G.** utcai ingatlan az alperes, míg a **Z.** utcai ingatlan a felperes kizárólagos tulajdona. Az alperes hallgatólagos

megegyezés létrejöttére hivatkozott, **D.F.**, **K.A.** és **L.É.** tanúk a megállapodás konkrét tartalmára érdemi nyilatkozatot nem tettek. Vallomásuk kizárólag annak megállapítására nyújtott támpontot, hogy a kapcsolat alatt az alperes jelentős jövedelemmel rendelkezett, tőzsdézett, a felek és a közösen nevelt gyermekek rendszeresen drága külföldi utazásokon vettek részt.

Az alperes nem bizonyította, hogy az életközösség alatt a kizárólagos tulajdonaként megvásárolt ingatlanok vételárának fedezete különvagyonra volt. Tény, hogy a felperesnél lényegesen magasabb jövedelemmel rendelkezett, de a felek és gyermekeik az együttélés ideje alatt luxus külföldi utazásokon vettek részt, és maga hivatkozott arra is, hogy számtalan különórát fizetett a gyermekeknek. Ebből következően az alperes jövedelmét, vagy a tőzsdén szerzett vagyonát a luxus nyaralások részben felemésztették. Az elsőfokú bíróság ezért a fenti ingatlanokat az élettársak közös tulajdonaként vette figyelembe. Ugyanakkor a felperes és lánya közös tulajdonaként megvásárolt ingatlan vételárára nyújtott kölcsönből a vételár 14,4%-ának megfelelő 900.000 forint tartozását a felperes nem egyenlítette ki, ezért az ingatlan 14.500.000 forint eladási árából az alperest 4.140.000 forint illeti. Az aggálytalan igazságügyi szakértői véleményeket elfogadva, a **B-i** ingatlanon közösen végzett munkák 2.950.000 forint, a **Z.** utcai ingatlanon elvégzett beruházások 866.265 forint.

A felek élettársi közös vagyona a **R.** utcai ingatlan 13.000.000 forint, a **G.** utcai ingatlan 4.500.000 forint értékben, a **B-i** ingatlanra fordított közös beruházások 2.950.000 forint, a **Z.** utcai ingatlanon végzett felújítások értéke 866.265 forint, összesen 21.316.265 forint. Az azonos szerzési arány alapulvételével a felperest megillető jutó érték 10.658.132 forint, amelyet csökkent a **Z.** utcai ingatlan vételárából az alperest megillető 4.140.000 forint és az ingatlanon végzett felújítások 866.265 forint értéke. Így a felperest megillető megváltási ár 5.651.867 forint.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést. Elsődleges fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte, másodlagos fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indítványozta. Érvei szerint téves megállapítás, hogy a szerzésben való közreműködés aránya nem határozható meg. Okiratokkal, **D.F.** és dr. **K.A.** tanúvallomásával igazolta a magas keresetét. Az elsőfokú bíróság nem értékelte, hogy az élettársi kapcsolat létesítését megelőzően a felek jelentősen eltérő anyagi háttérrel rendelkeztek. Az alperes már akkor a **P.** úti ingatlanában, míg a felperes édesanyja lakásában élt, és anyagi nehézségeit **D.F.** tanúvallomása alátámasztja.

A felperes 1996-tól 2002-ig háztartásbeliként otthon volt, alkalmi munkákból csekély mértékű bevétele keletkezett, amely - általa is elismerten - még saját megélhetését sem fedezte. 2002. február 10-én megnyitott varroda működését is az alperes biztosította, nagy értékű gépek megvásárlásával. A felperes a perben elismerte, hogy a havi 50.000, 80.000, 120.000 és 170.000 forint nettó jövedelme nem kerülhetett bele a közös életvitelbe, mert az üzlet bérleti díját és a felperes költségeit az alperes viselte.

A felperes által készített bútorok bevételt nem jelentettek, a háztartási munkát pedig minden jóra való háziasszony ellátja.

Az életközösség létesítése előtti megállapodás megkötését, a felek külön gazdálkodását - helyesen a felperes által kihallgatni kért **D.F.** és dr. **K.A.** tanúvallomása egyértelműen bizonyította. Az elsőfokú ítélet okfejtésétől eltérően, **L.É.** a szóbeli megállapodásról vallomást nem tett.

Az elsőfokú ítélet indokolásától eltérően a **B-i** ingatlanon végzett felújítási munkálatok nagy része már a kapcsolat létesítése előtt megvalósult, amelyet **Sz.F-né** és **F.J.** tanúvallomása igazolta. **K.F.** 1993-ban, 1994-ben, tehát nem a perbeli releváns időszakban dolgozott az ingatlanon.

A szakértő az ingatlanon létesített medence értékét 1.400.000 forintban véleményezte, amely nem tartozik az élettársak közös vagyonába, különvagyonát a **L. Kft.** 2010. április 20-án kelt írásbeli nyilatkozatával igazolta. A központi fűtés, az öntözőberendezés és a térburkolatok 1996. és 2002. évben készültek, amikor a felperes saját előadása szerint sem rendelkezett jövedelemmel. Erre tekintettel kérte az ingatlanon végzett, és a szakértő által véleményezett beruházás elszámolásának mellőzését. Utalt arra is, hogy a **R.** utcai ingatlan megvásárlására is 1999 áprilisában került sor, amelynek vételárához a felperes jövedelem hiányában hozzájárulást nem nyújthatott.

D.F. tanúvallomása egyrészt igazolja a felek között létrejött szóbeli megállapodást, és azt a tényt, hogy a tanú a **G.** utcai lakás megvásárlására 3.000.000 forint kölcsönt nyújtott az alperesnek, amelynek visszafizetése egy összegben az életközösség megszűnése után 2006 júliusában megtörtént. Ebből következően a tartozás $\frac{1}{2}$ része 1.500.000 forint és ennek 2006. július 15. napjától számított kamata a felperest terheli. Emellett alappal következtethető, hogy a felperes az együttélés alatt 1.500.000 forint kölcsönt nyújtott **M.A.** unokahúga részére, amelyet az adós az életközösség megszűnése után egyenlített ki, így annak $\frac{1}{2}$ része az alperest megilleti.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az elsődleges, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése iránti fellebbezési kérelem a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdésében foglalt feltételek hiányában alaptalan, a másodlagos fellebbezési kérelem az alábbiak szerint részben alapos.

1. A felek között nem volt vitás, hogy élettársi kapcsolatban éltek, amelynek fennállása alatt keletkezett vagyonszaporulatra a Ptk. 578/G. §-a szerinti közös szerzés vélelme érvényesül (BH2007. 122.). Kétségtelen, hogy az élettársak a Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján a hivatkozott törvényi rendelkezésben foglalt közös tulajdont keletkeztető szerzéstől szóban, írásban vagy akár ráutaló magatartással létrejött megállapodásukkal eltérhetnek. Az ilyen megállapodás létrejöttének bizonyítása a Pp. 3. § (5) bekezdés utolsó fordulata, a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében az arra hivatkozó élettársat, az adott esetben az alperest terhelte. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok együttes, okszerű értékelésével megalapozottan értékelte az alperes terhére állítása bizonyítatlanságát. A per lényegi, átfogó adatai a teljes körű gazdasági együttműködésre irányuló szándékkal ellentétes hallgatolagos megállapodás létrejöttét cáfolják. A felek a közösen elképzelt jövőjük megalapozásában együttműködtek, egy lakásban lakva közös háztartást vezettek,

közösen gondoskodtak gyermekeikről, az alperes saját cégén belül biztosította a felperes jövedelemszerző tevékenységét. A közös szerzési és a közös tulajdont keletkeztető szándék kizártságát nem bizonyítják a fellebbezésben hivatkozott tanúvallomások, az ingatlan-nyilvántartási adatok, a felperes saját vagyonának felhasználásával vásárolt ingatlan vételárára nyújtott kölcsön ténye. A bizonyítás anyagát összességében értékelve megállapítható, hogy a feleket az élettársi kapcsolatuk idején elért vagyongyarapodásban a közös szerzés, a közös tulajdon keletkezésének hallgatólagos szándéka vezette.

2. A fentiekből következően az élettársi közös vagyon megosztása során a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése az irányadó, mely szerint az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont. Ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni. A háztartásban végzett munka a szerzésben való közreműködésnek számít. Az élettársi vagyoni viszonyok megfelelő rendezéséhez a bíróságnak tisztáznia kell, hogy a felek a kapcsolat létrejöttékor milyen értékű vagyontárgyakkal rendelkeztek, az együttélés ideje alatt milyen vagyonszaporulat keletkezett, a vagyonszaporulat létrejöttét mennyiben segítette a felek különvagyonra, és hogyan valósult meg az élettársak közös szerzése. Amennyiben megállapítható, hogy az élettársi jogviszony fennállása alatt keletkezett közösen létrehozott érték, azaz élettársi közös vagyon, akkor annak megosztása a szerzésben való közreműködés arányában történik. A Ptk. 578. § (1) bekezdés második mondatában foglalt, az élettársak egyenlőnek tekintendő szerzési arányára vonatkozó rendelkezés azonban nem törvényi vélelem, hanem akkor alkalmazható kiegészítő szabály, ha a bizonyítékok mérlegelésével sem állapítható meg a szerzésben való közreműködés aránya.

A közös vagyon törvényi vélelmével szemben az alperes nem bizonyította, hogy az életközösség fennállása alatt kizárólagos tulajdonaként megvásárolt ingatlanok vételárára az életközösség létesítése előtt megvolt különvagyonát fordította.

Az elsőfokú bíróság a szerzési arány körében értékelhető körülményekre, az együttélés alatt a volt élettársak által elért, a munkából és az ingatlanok bérbeadásából befolyt jövedelmek mértékére, a háztartásban és a ház körül végzett tevékenységekre a szükséges bizonyítást lefolytatta. A feltárt adatokból levont, az azonos szerzési arányra vonatkozó következtetése azonban nem helytálló.

Az alperes okiratokkal igazolta, hogy az életközösség teljes időszaka alatt kiemelkedően magas keresettel rendelkezett, a felperes maga is elismerte, hogy az alperes havi jövedelme legalább háromszorosa volt az általa elért bevételeknek. Az alperes jövedelméből hozzájárult a négytagú család mindennapi megélhetési kiadásaihoz, viselte a jelentős költségekkel járó külföldi utazások költségeit, a fennmaradó megtakarításait a közös gazdasági célokra fordította. A L. Kft. 2010. április 20-án kelt írásbeli nyilatkozata pedig bizonyította, hogy a B-i ingatlanon a medence, referencia munkaként, az alperes házilagos kivitelezésében készült, ennek keretében az érdeklődők részére a medence építésével kapcsolatban a kívánt tájékoztatást, tanácsadást megadta.

A családban kialakult munkamegosztás keretében a felperes feladata volt a felek gyermekeinek gondozása, nevelése, a háztartással kapcsolatos valamennyi munka elvégzése, lényegében a családi háttér biztosítása. A felperes emellett megvarrta a négytagú család ruhaneműit, családi használatra bútorokat készített, amely munkavégzése nyilvánvalóan bizonyos mértékű megtakarítást eredményezett. Jövedelmét, a gyermektartásdíjat, a családi pótlékot, ingatlana bérleti díját, az alkalmi, varrási munkából szerzett, majd a varroda üzemeltetéséből befolyt jövedelmét a család napi megélhetési költségeire fordította. Az ítélet tábla a fentieket a Pp. 206. §-a szerint értékelve az élettársak szerzési arányát a felperesre terhesebb 30-70%-ban határozta meg.

A közös vagyoni értéket kifogásoló fellebbezés kizárólag a medenceelátás folytán előállt értéknövekmény tekintetében és csak részben alapos.

A L. Kft. írásbeli nyilatkozata bizonyítja, hogy az élettársak a medence vásárlására közös vagyont nem fordítottak, a cég juttatása az alperes javára szolgált, így a medenceépítés folytán előállt értéknövekmény részben az élettársi közös vagyon, részben az alperes különvagyona javára számolható el. Az ítélet tábla ennek meghatározásánál az alábbi számítási módot alkalmazta.

A felek által elfogadott szakvélemény (54. sorsz.) szerint a 2001. évi 1.330.000 forint bekerülési költségen belül a medence vételára az összköltség 45,2%-a volt, és a jelenlegi bekerülési költségen belül is ugyanilyen arányt képvisel a medence beszerzési ára. Erre tekintettel a medence kialakítása folytán előállt 1.400.000 forint értéknövekményből is 45,2%, azaz 632.800 forint a medencére jutó, az alperes különvagyónaként elszámolható érték. Így a közös vagyoni érték 767.200 forint, amelyből a felperesnek járó érték a 30%-os közreműködési arányához igazodóan 230.160 forint. A B-i ingatlanon végzett további 1.550.000 forint értékű közös beruházásból a felperesre jutó érték 465.000 forint, összesen 695.160 forint (230.160+465.000), az alperes javára számított érték 2.254.840 forint (2.950.000-695.160).

Az alperes a G. utcai ingatlan vételárára felvett kölcsön alvagyoni jellegére, a tartozás fennállására, visszafizetésére önmagának is ellentmondó nyilatkozatokat tett, az elsőfokú eljárásban a vagyoni igények rendezése keretében ezzel kapcsolatos követelést nem terjesztett elő. A felperes tagadásával szemben nem bizonyította, hogy élettársa közös vagyonból 1.500.000 forint kölcsönt nyújtott, és az adós a kölcsön összegét az életközösség megszűnése után kiegyenlítette. Az alperes M.A. tanúkihallgatására irányuló indítványától az elsőfokú ítélet meghozatala előtt elállt.

A fentiek alapján az élettársi kapcsolat alatt keletkezett 21.316.265 forint közös vagyonszaporulatból a felperest 30%-os közreműködése folytán a 13.000.000 forint értékű R. utcai ingatlanból 3.900.000 forint, a 4.500.000 forint értékű G. utcai ingatlanból 1.350.000 forint, a B-i ingatlanra fordított közös beruházások 2.950.000 forint értéknövekményéből 465.000 forint, a Z. utcai ingatlanon végzett felújítások 866.265 forint értékéből 259.900 forint, összesen 6.205.060 forint illeti, míg az alperesre jutó érték a 70%-os szerzési arányra tekintettel R. utcai ingatlanból

9.100.000 forint, a **G.** utcai ingatlanból 3.150.000 forint, a **B-i** ingatlanra fordított közös beruházásokból 2.254.840 forint, a **Z.** utcai ingatlan felújítási munkái után 606.365 forint, összesen 15.111.205 forint.

A felperes birtokában maradt érték a **Z.** utcai ingatlanon végzett beruházás 866.265 forint értéknövekménye, és az ingatlan eladási árából 4.140.000 forint megfizetésére köteles. Ennek megfelelően az alperessel szemben fennálló tartozása 5.006.265 forint.

Az ítéltábla az élettársi közös vagyon megosztása eredményeként, a feleket kölcsönösen megillető és terhelő követelések beszámításával az alperes fizetési kötelezettségét - helyesen - értékiegyenlítés címén 1.198.795 forintra leszállította.

A felperes pernyertességének-pervesztességének aránya 11-89%. A Pp. 81. § (1) bekezdése, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) - (2) bekezdése, 14. §-a alapján felperes személyes költségmentessége miatt a le nem rótt elsőfokú eljárási illetékből az alperes pervesztessége arányában 66.000 forint megfizetésére köteles. Az elsőfokú eljárásban felmerült 239.080 forint költségből az állam 149.300 forintot, a felperes 10.680 forintot, az alperes 79.100 forintot előlegezett. Az alperest pervesztessége arányában 26.200 forint készkiadás terheli, míg az állam által előlegezett költséget az állam viseli.

Az ítéltábla a nagyobb arányban pervesztes felperest 8.801.200 forint perérték alapulvételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdés a) pontja, a 4/A. § (1) bekezdése szerint megállapított, az áfával emelt 558.800 forint ügyvédi munkadíj és az alperes által előlegezett 52.800 forint készkiadás, összesen 611.600 forint elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezte.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az alperes fellebbezésén az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési illetéket leróta. A fellebbezés 79%-ban eredményes volt, ezért az ítéltábla a Pp. 239. §-a alapján irányadó Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében a nagyobb arányban pernyertes felperest kötelezte 3.254.277 forint fellebbezési érték után az IM rendelet 3. § (5) bekezdése, a 4/A. § (1) bekezdésének megfelelően számított 101.600 forint áfával növelt ügyvédi munkadíj és a lerótt fellebbezési illetékből a pervesztességére eső 263.800 forint, összesen 365.400 forint másodfokú perköltség megfizetésére.

Budapest, 2012. április 24.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
Szigeti Krisztina
írnok