

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.118/2012/2. szám

A **(település 3. neve)**i Ítéltábla a dr. Gally Mihály ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Letavecz Ilona ügyvéd által képviselt I. r., II. r., valamint a **(jogtanácsos neve)** jogtanácsos által képviselt III. r. alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság (Gyulai Törvényszék) 2011. június hó 22. napján kelt - 9.P.20.118/2011/12. számú végzésével kijavított - 9.P.20.118/2011/4. számú ítélete ellen a II. r. alperes részéről 7. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben** és akként **változtatja meg**, hogy a II. r. alperes által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 810 000 (nyolcszáztízezer) Ft-ra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 384 000 (háromszáznolcvannégyezer) Ft másodfokú perköltséget.

Köteles továbbá a II. r. alperes megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak 810 000 (nyolcszáztízezer) Ft másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes és a II. r. alperes 1984. májusában ismerkedtek meg, majd élettársi kapcsolatot létesítettek. 1985. szeptemberében **(település 1. neve)**re, 1986. tavaszán pedig **(település 2. neve-ra)** költöztek a helyi orvosi szolgálati lakásba. A településen a felperes háziorvosként, míg a II. r. alperes a rendelő írnokaként dolgozott. Az élettársak 1995. május 13. napján házasságot kötöttek.

A felperes és a II. r. alperes 1988-ban egymás közötti egyenlő arányban megvásárolták a **(település 3. neve), (ingatlan 1. címe)**. szám alatti ingatlant, majd a közös tulajdont 1994. november 10. napján megszüntették oly módon, hogy a II. r. alperes 2 300 000 Ft ellenében a felperes tulajdoni illetőségét magához váltotta, míg a felperes részére az ingatlan 1/2-ed részén haszonélvezeti jogot alapítottak.

A II. r. alperes egyéni vállalkozóként idősök otthonát működtetett **(település 2. neve)-nen**, amelyhez 1991. július 30. napján 3 000 000 Ft összegű vissza nem térítendő támogatásban részesült a Népjóléti Minisztériumtól. E tevékenység folytatása érdekében a peres felek megvásárolták a **(település 2. neve)-n, (ingatlan 1. címe)**. szám alatti ingatlant, amely egyenlő arányú közös tulajdonukként került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Utóbb, az 1994. november 10. napján kelt szerződéssel az ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntették, a felperes 1/2-ed tulajdoni illetőségét - a haszonélvezeti joga fenntartása mellett - a II. r. alperes a szerződés szerint 300 000 Ft vételár ellenében megszerezte.

A felperes és a II. r. alperes az 1995. januárjában kelt társasági szerződéssel létrehozták az I. r. alperes jogelődjét. A társaság 250 000 Ft összegű törzstőkéjéből 5 000 Ft készpénzt a felperes, 5 000 Ft-ot a II. r. alperes biztosított, míg 240 000 Ft apportként állt rendelkezésre, amely a **(település 2. neve), (ingatlan 1. címe)**. szám alatti ingatlan használati jogának ellenértéke volt. A társaság többszöri átalakulását követően annak tagja jelenleg a felperes, a II. r. alperes, valamint a II. r. alperes fia, **(II. r. alperes fia)**.

A felperes **(település 2. neve)-nen** folyamatosan háziorvosi teendőket látott el, emellett a bentlakásos intézményben elhelyezett betegeket is kezelte, munkabére javarészt a II. r. alperes bankszámlájára került átutalásra.

A II. r. alperes az 1999. március 4-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta az I. r. alperes jogelődjétől a **(település 2. neve) (ingatlan 2. címe)** alatti **(hrsz. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7.)** hrsz. alatti ingatlanokat összesen 5 796 000 Ft vételárért, valamint az 1999. szeptember 28. napján kelt adásvételi szerződés alapján 2 000 000 Ft vételár ellenében az ugyancsak a **(ingatlan 2. címe)** sz. alatt található **(hrsz. 8.)**. hrsz-ú, "szociális otthon" megnevezésű ingatlant. Az adásvétellel egyidejűleg az ingatlanokon a felperes javára haszonélvezeti jogot alapítottak, amelyről a felperes utóbb, a 2006. szeptember 1. napján kelt szerződéssel lemondott. A vétel időpontjában a **(hrsz. 7.)**. hrsz. alatti ingatlanon egy 40 %-os készütségi fokban levő lakóház állt. A felperes és a II. r. alperes az építkezést folytatták, majd a **(hrsz. 8.)** hrsz-ú ingatlanon megkezdték egy szociális otthon céljára alkalmas épület kivitelezését. 2004. november 24-én ez utóbbi ingatlant az azon lévő félkész állapotú épülettel a II. r. alperes eladta az I. r. alperes jogelődjének, aki folytatta az építkezést, majd 2002. augusztus 16-án a II. r. alperes az ingatlant 6 000 000 Ft-ért visszavásárolta az I. r. alperestől.

A 2005. október 1. napján kelt szerződés szerint a **(település 2. neve)-i (hrsz. 2., 3., 4., 5.) és (hrsz. 7.)** hrsz-ú ingatlanokból telekösszevonás folytán létrejött az 4008 m² területű, 227/12. hrsz-ú ingatlan, amelyből a földhivatal határozata szerint 5008 m² terület a **(hrsz. 8.)** hrsz-ú ingatlanra került áthelyezésre, amely így 6076 m² alapterületűvé vált. A II. r. alperes a 2007. február 15. napján kelt okirattal a **(hrsz. 8.)** hrsz-ú ingatlan tekintetében társasházat alapított, ily módon létrejött a **(hrsz. 8.)/A/1.** hrsz. alatti, 298 m² alapterületű szociális otthon megnevezésű ingatlan 480/10000; a **(hrsz. 8.)/A/2.** hrsz. alatti 387 m² alapterületű, lakóépület megnevezésű ingatlan 623/10000; a **(hrsz. 8.)/A/3.** hrsz. alatti 192 m² alapterületű lakóépület megnevezésű ingatlan 309/10000, valamint a **(hrsz. 8.)/A/4.** hrsz. alatti 5367 m² alapterületű garázs-műhely megnevezésű ingatlan 8588/10000 eszmei hányaddal. Az ingatlanok a II. r. alperes kizárólagos tulajdonaként szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban, azok közül a **(hrsz. 8.)/A/1.** és **(hrsz. 8.)/A/3.** hrsz. alatti ingatlanokra az I. r. alperes javára 2010. március 31. napjáig haszonélvezeti jog, míg a **(hrsz. 8.)/A/2.** és **(hrsz. 8.)/A/3.** ingatlanokra a III. r. alperes javára jelzálogjog került bejegyzésre.

A felperes és a II. r. alperes életközössége 2005. júniusában megszakadt, majd a **(település 2. neve)-i (ingatlan 2. címe)** sz. alatt felépített utolsó közös lakásból a felperes 2008-ban elköltözött.

Az életközösség tartama alatt a II. r. alperes több jogügyletet bonyolított családtagjaival, így 1995. februárjában vejenek 5 000 000 Ft-ot adott kölcsön, amelyet 1997-98-ban részletekben kapott vissza. A **(település 3. neve) (ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségét 1996. május 1. napján 2 100 000 Ft-ért, míg a további 1/2-ed tulajdoni hányadát a 2002. október 13. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítette **(gyermek neve)** nevű gyermekének és házastársának, ez utóbbi ingatlanrész 14 000 000 Ft vételár ellenében.

A II. r. alperes az életközösség idején több ízben vett fel pénzintézeti kölcsönt, így 1999. április 27-én a helyi takarékszövetkezettől 2 500 000 Ft-ot, amelyet 2002. augusztusában fizetett vissza, majd az (E.) Banktól 2001. november 12. napján szabad felhasználású jelzáloghitelt igényelt, amely alapján felvett kölcsön összegét 2005. szeptember 1. napján fizetett vissza 2 467 646 Ft összegben. A (R.) Banktól 2003. június 17. napján 2 880 000 Ft-ot vett fel, amelyet a 2005. szeptember 1. napján, ugyanezen banktól, azonos összegben felvett kölcsönből fizetett vissza.

A felperes és az I. r. alperes között a Gyulai Munkaügyi Bíróságnál 2.M.429/2008. számon munkabér megfizetése iránt per volt folyamatban, miután a felperesnek járó munkabért az I. r. alperes 1996. évtől kezdődően a II. r. alperes számlájára utalta. A jogerős ítélet kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 3 303 995 Ft-ot elmaradt munkabér címén. A házastársak együttélése alatt a felperes a nyugellátását és a paraszolvencia címén megkapott összeget saját szükségletei fedezésére megtartotta, míg a rezsiköltségekhez arányosan hozzájárult.

A felperes többször módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a **(település 2. neve)-i (hrsz. 8.)/A/1. hrsz.-ú társasházi külön lapon felvett "régi szociális otthon"** elnevezésű, továbbá a **(hrsz. 8.)/A/2. hrsz.-ú "lakás"** megnevezésű, a **(hrsz. 8.)/A/4. hrsz.-ú garázs-műhely elnevezésű ingatlanok 1/2-ed részének**, míg a **(település 2. neve)-i (hrsz. 8.)/A/3. hrsz.-ú "új szociális otthon"** megnevezésű ingatlan 3/10-ed részének tulajdonosa házastársi közös vagyon jogcímén. Kérte a II. r. alperes tulajdoni illetőségének a fentiek szerinti módosítását, a III. r. alperes fentiek tűrésére kötelezését. Keresete indokaként előadta, az ingatlanokat a közös vagyonuk terhére vásárolták a II. r. alperessel, így az a fenti arányban közös tulajdonukat képezi. A **(hrsz. 8.)/A/3. hrsz.-ú ingatlanból** őt megillető tulajdoni hányadot az I. és II. r. alperesek által végzett beruházásokra tekintettel jelölte meg 3/10-ed arányban.

Az I. és II. r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Ellenkérelmükben azzal érveltek, hogy a felperes és a II. r. alperes között gazdasági értelemben vett életközösség nem állt fenn, így az életközösség tartama alatt közös tulajdonszerzésre sem kerülhetett sor. A II. r. alperes védekezésében állította, hogy a felperessel való kapcsolatának kezdetén jelentős pénzmegtakarítással rendelkezett, amelyhez az együttélés időszakában további különvagyoni szerzések járultak. Ezeket részletezve előadta, hogy 1972-ben, 1975-ben és 1977-ben eladta három mezőkovácsházi ingatlanát 150 000, 270 000 és 150 000 Ft-ért, emellett 1977-ben 150 000 Ft készpénzörökséghez jutott, 1979-ben eladta a **(település 3. neve), (ingatlan 2. címe)** utcai ingatlanát 600 000 Ft-ért, 1984-ben édesapjától 480 000 Ft-ot kapott, 1985-ben 150 000 Ft-ért eladta az öröklés jogcímén megszerzett **(település 4. neve) (ingatlan címe)** utcai ingatlanát, 1988-ban a **(település 3. neve) (ingatlan 3. címe)** bérlakásának leadása ellenében 380 000 Ft térítésben részesült, ugyanebben az évben 180 000 Ft szociálpolitikai támogatást vett fel gyermekei után, 1993-ban egy 240 000 Ft betétállományú betétkönyvet kapott (.....)-től, 1998-ban pedig 4 000 000 Ft-ot (.....)-től. Állítása szerint a perrel érintett ingatlanok megvásárlásához valamint a ott végzett beruházásokhoz a fenti pénzeszközeit, illetve az azok felhasználásával a felperestől megvásárolt, majd utóbb értékesített **(település 3. neve) (ingatlan 1. címe)** utcai és a **(település 2. neve) (ingatlan 1. címe)** utcai ingatlan vételárát, továbbá a megítélése szerint ugyancsak különvagyonaként minősülő 3 000 000 Ft pályázat útján elnyert összeget, az általa felvett, majd utóbb a különvagyonából visszafizetett pénzügyi kölcsönöket, a **(kölcsönadó neve)** által nyújtott 5 millió Ft kölcsönt, valamint a vejének korábban kölcsönzött 5 millió Ft és a I. r. alperesnek nyújtott 4 400 000.- Ft tagi kölcsön visszafizetéséből befolyt összegeket . használta fel, így a gazdasági kapcsolat megállapíthatósága esetén a felperesi kereset ez okból megalapozatlan.

A III. r. alperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogai változatlan fenntartása mellett a kereseti kérelem teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság a kijavított ítéletével megállapította, hogy a **(település 2. neve)-i (hrsz. 8.)/A/1. hrsz.-ú szociális otthon megnevezésű ingatlan 1/2-ed részben** a felperes tulajdonát képezi, a **(település 2. neve)-i (hrsz. 8.)/A/2. hrsz.-ú lakóépület megnevezésű ingatlan 1/2-ed részben** a felperes, 1/2-ed részben a II. r. alperes tulajdona a III. r. alperes

javára bejegyzett jelzálogjoggal terhelt, a **(település 2. neve)-i (hrsz. 8.)/A/3.** hrsz.-ú lakóépület megnevezésű ingatlan 3/10-ed részben a felperes, míg 7/10-ed részben a II. r. alperes tulajdona a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjoggal terhelt, míg a **(település 2. neve)-i (hrsz. 8.)/A/4.** hrsz.-ú garázs-műhely megnevezésű ingatlan 1/2-ed részben a felperes, 1/2-ed részben pedig a II. r. alperes tulajdonát képezi. Az I. és III. r. alpereseket a fentiek tűzésére kötelezte. Megkereste az illetékes földhivatalt a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése végett. Kötelezte a II. r. alperest az állam javára 467 760 Ft eljárási illeték, míg a felperes javára 560 000 Ft perköltség megfizetésére.

Az alperesek elsődleges védekezésére figyelemmel azt vizsgálta, hogy a felperes és a II. r. alperes között együttélésük idején a gazdasági közösség fennállt-e. **(tanúk neve)** tanúvallomása alapján megállapította, hogy a házastársak 2005. júniusát követően már nem gazdálkodtak közösen, ami egyebekben egybeesett a felperes által az életközösség megszakadásának időpontjaként megjelölt dátummal. Az elsőfokú bíróság e tekintetben nem vette figyelembe a II. r. alperes közeli hozzátartozóinak **(közeli hozzátartozók neve)** tanúvallomását arra hivatkozva, hogy nyilatkozatuk nem tekinthető elfogulatlannak. A közös gazdálkodás mellett szóló bizonyítékként értékelte a felek munkaügyi perben tett személyes előadásait, valamint azt, hogy a felperest megillető munkabér hosszú időn keresztül a II. r. alperes bankszámlájára került átutalásra. Rámutatott, a közös gazdálkodás megállapításának nem feltétele, hogy a felek jövedelmeikkel egymás felé kölcsönösen elszámoljanak, és az sem utal a gazdasági elkülönülésre, hogy a felperes a nyugdíját és a paraszolvenciát személyes szükségleteire megtartotta. Miután a II. r. alperes a gazdasági elkülönülés tényét sikerrel nem bizonyította, ezt követően az elsőfokú bíróság a per tárgyává tett ingatlanok vételárának eredetét, azaz azt vizsgálta, hogy azok megvásárlására a házastársi közös vagyonból, avagy a II. r. alperes különvagyonából került sor. Nem fogadta el a II. r. alperes által hivatkozott különvagyoni hozzájárulásokat, megítélése szerint ugyanis a II. r. alperes az e tekintetben őt terhelő bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget: nem igazolta maradéktalanul az általa hivatkozott különvagyonai ingatlanai értékesítését, azt, hogy édesapjától 1984-ben 480 000 Ft-ot kapott, valamint, hogy szegedi bérlakása önkormányzat részére történő visszaadása fejében 380 000 Ft-ban részesült. Nem bizonyította továbbá, hogy az ingatlanai eladásából származó pénzeszegek és a vejének kölcsönadott és 1998-ban visszafizetett 5 000 000 Ft a fenti szerződésekkel érintett ingatlanok vétele során került felhasználásra, mint ahogy azt sem, hogy a takarékszövetkezettől felvett és ugyancsak az ingatlan vásárlására felhasznált kölcsön összegét különvagyonából fizette vissza. Ellentmondásosnak ítélte a II. r. alperes előadását a perbeli ingatlanok vételárainak forrását illetően. Érvelése szerint ugyanis, ha a II. r. alperesnek rendelkezésére állt volna a veje által visszafizetett 5 millió Ft kölcsönösszeg 1999-ben, nem lett volna szükség arra, hogy **(kölcsönadó neve)**től vegyen fel 5 000 000 Ft kölcsönt, míg ha **(kölcsönadó neve)** valóban nyújtott volna neki kölcsönt 1999-ben, indokolatlan lett volna a takarékszövetkezeti hitel felvétele. Rámutatott továbbá, hogy az I. r. alperes 1999-ben fizette vissza a II. r. alperes által hivatkozott 4 400 000.- Ft tagi kölcsönt,

így a II. r. alperes azt sem fordíthatta a már korábban megvett ingatlanok vételárára, emellett azt sem bizonyította, hogy előzőleg a tagi kölcsön befizetésére, valamint az **(E.) Banktól** és a **(R.) banktól** felvett kölcsönök visszafizetésére a különvagyonából került sor. Mindezek alapján a közös vagyoni szerzés vélelmére figyelemmel a felperes tulajdoni igényét a módosított keresetben foglaltak szerint megalapozottnak találta.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a II. r. alperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak megváltoztatása, a kereset elutasítása, míg másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése, új eljárás lefolytatása és az elsőfokú bíróság újabb határozat hozatalára utasítása iránt. Fellebbezési érvelése szerint az eljárás során sikerrel bizonyította az életközösség hiányát, a tanúvallomások ugyanis egyértelműen alátámasztották, hogy a felperes és közte sem közös gazdálkodás, sem közös háztartásvezetés, sem szexuális kapcsolat nem állt fenn, így az életközösség megállapításához szükséges jogszabályi feltételek nem teljesültek. Kiemelte, **(tanúk neve)** tanúvallomása megerősítette a vele közeli hozzátartozói viszonyban álló tanúk nyilatkozatát, miszerint közöttük már 2005. évet megelőzően sem volt gazdasági kapcsolat, nem voltak közös terveik, céljaik, elkülönülten gazdálkodtak. Állította, hogy a felperes kizárólag a lakásfenntartási költségekhez járult hozzá, egyébként gazdasági elkülönülésüket mindvégig fenntartották, életközösség hiányában pedig a Csjt. 27. §-a szerinti vagyontársaságról sem lehet szó.

A különvagyonai hozzájárulásait illetően kifejtette, a **(kölcsönadó neve)**től 1999. év elején felvett 5 000 000.- Ft összegű kölcsönt a perbeli ingatlan megvásárlására fordította, így az elsőfokú ítélet ezt érintő indokolása téves, ahogyan az is, hogy a **(K.) Takarékszövetkezettől** 1999. április 27-én felvett kölcsönből egyenlítette ki az 1999. március 4. napján kelt adásvételi szerződés alapján járó vételár első részletét, miután - a dátumokból is kitűnően - a kölcsön összegét a bank csak később folyósította részére. Hangsúlyozta, hogy miután a felperes csupán a közös lakás rezsiköltségének 50 %-át fizette meg a részére, ezen túlmenően közöttük gazdasági kapcsolat nem volt, így az ingatlanok vételárának forrásául kizárólag a különvagyonai szolgálhatott. A különvagyonai eredetét véleménye szerint az elsőfokú eljárás során megfelelően bizonyította - azokat fellebbezésében ismét megjelölte -, ezzel szemben a felperes semmilyen különvagyonnal nem rendelkezett, így a közös vagyoni szerzés vélelmének sikeres megdöntésére figyelemmel a perrel érintett ingatlanok a kizárólagos tulajdonát képezik. Utalt arra, hogy a felperes jövedelme a per során nem került tisztázásra, emellett sem a nyugellátása, sem a paraszolvencia összege nem ismert, egyebekben állította, hogy a felperes jövedelme az ingatlanok megvásárlását nem tette volna lehetővé.

Az ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló másodlagos fellebbezése kapcsán kiemelte, indokolt a perbeli szakvélemény kiegészítése, miután az abban foglalt értékmeghatározásokat már az elsőfokú eljárás során is vitatta, azok lényegesen eltérnek az általa becsatolt szakvéleményben foglalt adatoktól. Sérelmezte, hogy a fia által a lakóingatlanon utóbb végzett ráépítés jelegű beruházásokat az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a tulajdoni arányok meghatározása során.

Pf.II.20.118/2012/2. szám

- 7 -

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Változatlanul állította, hogy a II. r. alperessel mindvégig közösen gazdálkodott, az ingatlanok megvásárlására közös vagyoni pénzeszközeik felhasználásával, közös akarat-elhatározással került sor. Kapcsolatuk fennállása alatt kétségtelenül egy sajátos munkamegosztás alakult ki a gazdasági ügyek intézését illetően, ami azonban a közös gazdálkodás tényének nem mond ellent, így a közös tulajdonszerzés vélelmét a II. r.

alperesnek kellett volna megdöntenie, ennek azonban nem tett eleget. Kiemelte, hogy a II. r. alperes az általa különvagyonaként megjelölt ingatlanok egy részét a '70-es években értékesítette, azt pedig nem igazolta, hogy azok a perbeli ingatlanszerzés időpontjában is rendelkezésére álltak. Előadása szerint az életközösség tartama alatt felvett kölcsönök visszafizetésére ugyancsak a közös vagyonból került sor, így erre a II. r. alperes különvagyoni igényt nem alapíthat.

A fellebbezés **alaptalan.**

A II. r. alperes fellebbezésében változatlanul állította, hogy a felperessel sem a házasságkötést megelőzően, sem azt követően nem élt életközösségben, ezért az ítéletábrának elsőként az életközösség megállapíthatóságát illetően kellett állást foglalnia.

A házassági életközösség fogalmát a Csjt. nem határozza meg, az ítélkezési gyakorlat szerint az lélektani, erkölcsi és vagyoni összetevőkből áll, fogalmi elemei a közös háztartás, a közös gazdálkodás és a bensőséges személyes viszony (LB.Pf.II.20.847/1981.). Vélelmezni kell, hogy a házasság megkötésével az életközösség is létrejön és folyamatosan fennáll (BH. 1992/6./398.). E vélelem ellenkezőjét vita esetén a Pp. 164. (1) bekezdése szerint az a házastárs köteles bizonyítani, aki az életközösség hiányát, avagy megszakadását állítja. Az életközösség fentebb részletezett tartalmi elemei egymással szorosan összefüggnek, azok csak együttesen és csak a felek életviszonyaival összefüggésben értékelhetők. Előfordulhat, hogy az életközösség fent megjelölt elemeinek egyes mozzanatai (pld. szexuális kapcsolat) nem valósulhatnak meg, ezt azonban a házastársaknak az életközösség fenntartására irányuló kölcsönös szándéka és házastársi összetartozásuk tudata pótolja. Jelen esetben a peradatok alapján tényként állapítható meg, hogy a felperes és a II. r. alperes 1985-től közös lakásban, közös háztartásban éltek, közösen vásároltak ingatlant, együtt alapítottak gazdasági társaságot, a szociális otthon működésével kapcsolatos tevékenységben mindketten részt vettek. Emellett kétségtelenül érzelmi kapcsolat is fennállt közöttük, amit igazol, hogy 1985-től élettársakként, majd 1995-től házastársakként éltek együtt, a külső szemlélők számára összetartozó párként mutatkoztak, így nem lehet jelentőséget tulajdonítani annak az általuk egyezően előadott körülménynek, hogy közöttük szexuális kapcsolat nem állt fenn. Az életközösség létesítésének és folyamatos fennállása tényének a tanúvallomások sem mondanak ellent. **(tanúk neve)** nyilatkozata egybeesik a felperes azon előadásával, miszerint 2005. évig az életközösségük folyamatosan fennállt, közös ingatlant használtak, a gazdasági elkülönülésük is csak ezt követő időpontra volt tehető. Önmagában az a körülmény, hogy a kapcsolatuk huzamosabb ideje - egyes tanúvallomások szerint 1997. óta - nem volt harmonikus - nem alkalmas az

életközösség megszakadásának igazolására. Annak sincs jelentősége, hogy a felperes és a II. r. alperes külön hálózobát használtak, hiszen ez egy kiegyensúlyozott párkapcsolat esetén is előfordulhat, abból a kapcsolat jellegére, mélységére következtetéseket levonni nem lehet. Lényeges, hogy még a II. r. alperes közeli hozzátartozóinak tanúvallomása sem bizonyítja kétséget kizáróan, hogy az életközösség fogalmi elemei nem valósultak meg a házastársak között, illetve, hogy kapcsolatuk kezdetétől fogva külön gazdálkodtak. A II. r.

alperes személyes előadása is ellentmond az ellenkérelmében előadottaknak, a felperes és az I. r. alperes között folyamatban volt munkaügyi perben ugyanis maga nyilatkozott akként, hogy 24 évig szépen éltek, ő mosott, főzött a felperesre, ami ugyancsak az életközösség létét támasztja alá. Mindezzel szemben a II. r. alperes nem adott elfogadható magyarázatot arra, hogy amennyiben az életközösségük egyik fogalmi eleme sem teljesült a kapcsolatukban, úgy miért kötöttek házasságot 1995-ben, s éltek még közös háztartásban közel 10 éven keresztül, illetve miért szereztek közös ingatlantulajdont, illetve alapítottak közös gazdasági társaságot.

A peradatok alapján helyesen vont le következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperes és a II. r. alperes 1985-től élettársi kapcsolatban, majd 1995-től házastársakként éltek együtt. Az élettársi és a házastársi viszony kétségtelenül eltérő jogi jellegű és tartalmú kapcsolat, azonban töretlen a bírói gyakorlat abban, hogy a házasságkötést közvetlenül megelőző élettársi viszony - vagyoni jogi vonatkozásait illetően - egységbe olvad a házassági életközösséggel, ezért az életközösség megszűnésekor - a vagyoni viszonyok méltányos rendezése érdekében - a házasság vagyoni jogi hatásait az életközösség tényleges kezdetének időpontjától kell figyelembe venni (Pfv.II.22.531/1994. és CDT. 44.). A fenti vélelem az ellenkező bizonyításával megdönthető, azaz a fél bizonyíthatja a házassági életközösség létesítését megelőző, azaz az élettársi kapcsolat időtartamára kiterjedő vagyoni elkülönülést. A vélelem megdöntésének hiányában azonban nincs mód a házasságkötést megelőző időszak tekintetében az élettársi vagyoni jogi rendelkezések alkalmazására.

A perbeli esetben a II. r. alperes a fenti bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, a vagyoni elkülönülést sikerrel nem igazolta, mindez pedig azzal a következménnyel jár, hogy 1985. évtől kezdődően a Csjt. 27. §-ában foglaltak szerinti közös szerzés vélelme érvényesül, tehát úgy tekintendő, hogy mindaz a vagyon, amit a fenti időponttól kezdődően a felek együttesen, avagy külön-külön szereztek, egyenlő arányú közös tulajdonukat képezi. A vagyoni közösség az életközösség megszűnésével véget ér, és bármelyik fél kérheti az életközösség megszűnésakor meglévő vagyon megosztását, a teljes körű vagyoni elszámolást. Az életközösség megszűnésének pontos időpontja a rendelkezésre álló peradatok alapján azonban egyértelműen nem volt megállapítható, a tanúvallomások arra utalnak, hogy - a felperes által előadottakkal egyezően - az életközösség 2005. évben szűnt meg, így vagyoni jogi szempontból az képezhetette a vizsgálat tárgyát, hogy ezen időpontig a peres felek közös vagyonában milyen gyarapodás következett be. A II. r. alperes a perben sem az életközösség hiányát, sem annak a fentit megelőző időpontban

történő megszűnését nem igazolta, így ez utóbbit illetően a 2005. évet kellett kiindulópontnak tekinteni.

Téves az a II. r. alperesi érvelés, miszerint a jövedelemadatok beszerzésének hiánya lényeges eljárási szabálysértésnek minősülne, ami az eljárás megismétlésének következményével jár. A Csjt. 27. §-a ugyanis a házassági életközösség teljes tartamára vagyoni közösséget létesít a házas felek között, és vélelmet állít fel az egyenlő arányú

közös szerzés mellett. A fentebb kifejtettek szerint vagyoni jogi szempontból a felek kapcsolata 1985-től egységesen a Csjt. szabályai szerint bírálendő el, a Ptk. 578/G. §-ában foglaltak alkalmazására nincs mód, így a szerzésben való közreműködés aránya közömbös, ami szükségtelenné teszi a jövedelemigazolások beszerzését. A jövedelmi viszonyok tisztázásának azonban ettől függetlenül sincs jelentősége, miután a munka ellenértékéből képzett megtakarítás és az annak értékén szerzett vagyontárgy ugyancsak a közös vagyont gyarapítja, arra különvagyoni igény nem alapítható.

A Csjt. 28. §-ában foglaltakból következően a közös vagyon véelme megdönthető annak bizonyításával, hogy a vagyontárgy az egyik házaspár különvagyonához tartozik, azaz a szerzés időpontjára, jogcímére, a vagyontárgy jellegére, valamint a vagyontárgy megszerzésére felhasznált vagyoni eszközök eredetére tekintettel kizárólag az egyik fél javára számolható el. A jogvita eldöntése szempontjából az ítélőtábla kiemelt jelentőséget tulajdonított a II. r. alperes kimutatásában foglaltaknak (csatolva 68/II/A/2. szám alatt) ebben ugyanis részletezte az életközösség létesítését megelőző vagyonszerzését, továbbá az élettársi és házastársi együttélés időszakára eső tulajdonszerzést, a per elbírálása szempontjából relevánsnak tekinthető kiadásokat és bevételeket. E kimutatásból megállapítható, hogy a II. r. alperes által különvagyonaként megjelölt ingatlanok eladására nagyrészt jóval 1985. évet megelőzően került sor, - az így keletkező készpénzvagyont egyebekben összecszerűségét illetően a perbeli ingatlanok vételárához képest jelentősnek nem tekinthető - míg az 1985. évet követően megjelölt különvagyonszerzések is évekkel megelőzték a perbeli vagyonszerzéseket (1999.), így azok a II. r. alperes javára nem vehetők figyelembe. A II. r. alperes maga nyilatkozott akként, hogy a megtakarításait nem tartotta a bankszámláján, így nem lehet bizonyítottként elfogadni, hogy a '70-es, '80-as évekből származó különvagyoni megtakarítása a perbeli ingatlan megvásárlásának időpontjában is megvolt, illetve, hogy azt e célra ténylegesen felhasználta. Lényeges az is, hogy a II. r. alperes kimutatásában különvagyonként tüntet fel több közös vagyonnak minősülő forrást is, így pld. a 3 000 000 Ft összegű állami támogatást. Ez az összeg nem vitásan a szociális otthon működtetésével összefüggésben került kiutalásra, s miután e tevékenységet a házaspár közös gazdasági társaság keretében együtt folytatták, így fel sem merülhet annak különvagyonként történő elszámolása.

A csatolt okirat tartama alapján megállapítható, hogy a felperes és a II. r. alperes a **(település 3. neve), (ingatlan 1. címe)** utcai ingatlant 1988-ban szerezte, az ingatlan-nyilvántartásba az egyenlő arányú közös tulajdonuként került bejegyzésre. Ez utóbbi körülmény is azt

igazolja, hogy a vételárát a közös vagyon terhére fedezték, avagy ahhoz azonos mértékű különvagyonukat használták fel - a II. r. alperes esetlegesen az általa felsorolt különvagyoni ingatlanai értékesítéséből befolyt összeget - így az általuk is egyenlő arányúnak tekintett szerzés egyértelműen kifejezésre jut a bejegyzett tulajdoni arányokban. Mindezek miatt az ingatlan értékesítéséből befolyó összeg sem tekinthető különvagyonnak, így az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésekor az okiratban feltüntetett 2 300 000 Ft-ot sem teljesíthette a II. r. alperes a különvagyonából, ez idő szerint illet ugyanis nem igazolt. Az ingatlan két részletben történő értékesítéséből

származó, mindösszesen 16 100 000 Ft pedig a fentiekben kifejtettek szerint ugyancsak a közös vagyont gyarapította.

A II. r. alperes állította, hogy vejének, **(vej neve)-nak** 1995-ben 5 000 000 Ft-ot adott kölcsön, a peradatok azonban nem támasztják alá, hogy ebben az időpontban a II. r. alperes rendelkezett ilyen összegű különvagyoni megtakarítással, ami kétségesse teszi a kölcsönügylet létrejöttét. Ha pedig elfogadható lenne, hogy a II. r. alperes valóban kölcsönadta az említett 5 000 000 Ft-ot - a fenti okfejtésből következően - azt csak a közös vagyon terhére tehette, így a veje által utóbb, 1997-1999. folyamán visszafizetett összeg is közös vagyoni bevételnek minősíthető.

A Csjt. 27. § (1) bekezdésében rögzített, a fentiekben részletezett vélelem nemcsak a közös vagyoni aktívumokra, hanem a közös vagyoni passzívumokra is kiterjed, azaz vélelem szól amellett, hogy az életközösség megszűnésekor fennálló vagyoni tárgyú kötelezettségek az életközösség tartama alatt keletkeztek és a házastársak közös kötelezettségét - adósságát - képezik. E tekintetben nincs jelentősége, hogy a kölcsönkötelemben adósként csak az egyik házastárs szerepel, a Csjt. 30. §-a szerint ugyanis a kötelemben részt nem vevő házastárs hozzájárulását a jogügyletkez vélelmezni kell. A 3. személlyel szembeni viszonyban a helytállási kötelezettség alóli mentesülést - egyebek mellett - annak bizonyítása eredményezheti, hogy az adósság a másik házastárs különadóssága, arra figyelemmel, hogy a tartozás az életközösség létesítését megelőzően keletkezett, avagy a házastárs különvagyont képező vagyontárgyat terheli, vagy olyan tartozás, amelyért a Csjt. 30. §-a értelmében a kötelemben részt nem vevő házastárs a közös vagyonból ráeső rész erejéig sem felel. A II. r. alperes nem bizonyította sem azt, hogy az életközösség tartama alatt a különböző pénzügyintézetektől **((E.) Bank, (R.) Bank, stb.)** felvett kölcsön a különadósságát képezte, sem pedig azt, hogy a tartozást a különvagyona terhére fizette vissza, így a közös adósságot keletkeztető kölcsönszerződések alapján a pénzügyintézetek által folyósított összegek közös vagyoni jellegét eredménnyel nem vitathatja.

A fentiekben túlmenően a kimutatásban a II. r. alperes több olyan bevételi forrást is megjelölt - bérlakás leadásából származó 380 000 Ft, **(személy neve)-től** származó 4.000.000.- Ft kölcsön - amelyekre vonatkozóan sem okirati bizonyítékot nem csatolt, sem egyéb bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, így különvagyonként azok sem vehetők figyelembe.

A fentiek összegzéseként megállapítható, hogy a II. r. alperes a Csjt. 27. § (1) bekezdése szerinti vélelmet sikerrel megdönteni nem tudta, különvagyoni megtakarításokat, illetve a vagyonszerzéshez való különvagyoni hozzájárulást nem igazolt, ezért helytállóan döntött az elsőfokú bíróság a felperes tulajdonjogának megállapításáról

A **(hrsz. 8.)**/A/3. hrsz. alatti lakóépület tekintetében az elsőfokú bíróság a szakvélemény megállapításait alapul véve ugyancsak helyesen határozta meg a peres felek beruházáshoz való hozzájárulásának arányát, ezáltal a felperes tulajdoni hányadának mértékét. E tekintetben az ingatlanok jelenlegi forgalmi értékének meghatározása

közömbös, miután a felperes a közös tulajdon megszüntetését nem, kizárólag tulajdonjoga megállapítását kérte, e vonatkozásban pedig a forgalmi érték pontos meghatározására nincs szükség, így a szakvélemény kiegészítésének, avagy - a II. r. alperes kérelmének megfelelően - új szakértői bizonyítás fogantatosításának nem volt helye.

A lakóépületen végzett ráépítés jellegű beruházásokat (2004. évi tetőtér beépítés) a II. r. alperes állítása szerint fia, **(II. r. alperes fia)** végezte, az ezzel kapcsolatos elszámolás azonban jelen peres eljárás kereteiben nem végezhető el, az a felperes és a II. r. alperes jogviszonyát ugyanis nem érinti, a beruházó igényét csak külön per keretében érvényesítheti, így az ítéltábla a II. r. alperes ezt érintő fellebbezési hivatkozásával nem foglalkozhatott.

Az eljárás pertárgyértékét az elsőfokú bíróság tévesen határozta meg, e tekintetben a II. r. alperes által megjelölt értékmeghatározásokat kell kiindulópontnak tekinteni. Bár a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a perrel érintett ingatlanok forgalmi értékét meghatározta, az azonban a II. r. alperesi tényelőadásra is figyelemmel nem állapítható meg, hogy a szakértő megállapításai mennyiben tekinthetők valósak és reálisnak. A szakvélemény kiegészítésére ugyanakkor a már ismertetett okból nem kerülhetett sor, amelyre figyelemmel az ítéltábla a II. r. alperes által a fellebbezési tárgyaláson előadottak szerint 13 500 000 Ft-ban határozta meg az érintett ingatlanok felperes által igényelt tulajdoni hányadainak forgalmi értékét, s ez alapján a pertárgyértéket. A fenti összegű pertárgyérték alapján felmerült elsőfokú eljárási illeték összege az 1990. évi XCIII. tv. 42. § (1) bekezdése szerint 810 000 Ft, ezért az ítéltábla a II. r. alperes által fizetendő eljárási illeték összegét ennek megfelelően felemelte.

A fentebb kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - kizárólag az elsőfokú eljárási illeték összegére kiterjedően - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A II. r. alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes - 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdésében foglaltak szerint meghatározott mértékű - fellebbezési eljárási költségeinek viselésére.

- 12 -

Ugyancsak a fellebbezés sikertelenségére figyelemmel köteles a II. r. alperes megfizetni az illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 78. § (1) bekezdése és az 1990. évi XCIII. tv. 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

(település 3. neve), 2012. május 9.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró

