

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.126/2012/3.szám

A Szegedi Ítéltábla a Bajcsi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Bajcsiné dr. Kéry Ildikó ügyvéd) által képviselt felperesnek - dr. Gaál Edina ügyvéd által képviselt I.r., II.r. és dr. Fekete Csaba ügyvéd által képviselt III.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság **((település 2. neve)-i Törvényszék)** 2011. december 9. napján kelt 6.P.22.334/2010/49. számú ítélete ellen az I.r. alperes 53. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezéseit **részben és akként változtatja meg**, hogy a II.r. alperes által a felperes részére fizetendő marasztalás összegét 3 021 856 (hárommillió-huszonegyezer-nyolcszázötvenhat) Ft-ra, az I.r. alperes által a felperesnek fizetendő marasztalás összegét pedig 1 464 182 (egymillió-négyszázhatvannégyezer-egyszáznyolcvankettő) Ft-ra leszállítja.

Mellőzi az I. és a II.r. alperesek perköltség fizetésére kötelezését és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 600 000 (hatszázezer) Ft, a II.r. alperesnek 150 000 (egyszázötvenezer) Ft perköltséget.

A felperes által fizetendő elsőfokú és a megelőző másodfokú eljárással felmerült illeték összegét 1 440 000 (egymillió-négyszáznegyvenezer) Ft-ra, az I.r. alperes által fizetendő 100 000 (egyszázezer) Ft-ra, a II.r. alperes által fizetendő 260 000 (kettőszázhatvanezer) Ft-ra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 70 000 (hetvenezer) Ft, a II.r. alperest pedig, hogy 40 000 (negyvenezer) Ft másodfokú perköltséget 15 napon belül fizessen meg a felperesnek.

A feljegyzett másodfokú eljárási illetékből a felperes 47 800 (negyvenhétezer-nyolcszáz) Ft-ot, az I.r. alperes 117 100 (egyszáztizenhétezer-egyszáz) Ft-ot, a II.r. alperes 241 700 (kettőszáznegyvenegyezer-hétszáz) Ft-ot köteles megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes és az I.r. alperes élettársak voltak, életközösségük 1998-tól 2006. március végéig állt fenn. Kapcsolatuk kezdetekor az I.r. alperes tulajdonát képezte a **(település 1., ingatlan címe)** szám alatti ingatlan, amelyet 1998. augusztus 31. napján 8 millió forint vételárért eladott. Az eladási árból 1 200 000 Ft-ot a fiának ajándékozott, összesen 2 900 000 Ft-ért 4 db gépjárművet vett, a fennmaradó 3 900 000 Ft-ból pedig megvásárolta másik gyermeke, a II.r. alperes részére a **(település 2. neve, ingatlan 1. címe)** szám alatti lakásingatlant, amelyre egyidejűleg a javára haszonélvezeti jogot alapítottak. Ebbe a lakásba költözött az I.r. alperes a felperessel együtt, ahol közös háztartásban éltek. Utóbb az I. és a II.r. alperesek 2000. március 31. napján 5 400 000 Ft-ért értékesítették az ingatlant, s az élettársak a felperes édesanyjához költöztek.

A II.r. alperes a 2000. május 2. napján kelt szerződéssel 600 000 Ft vételár ellenében megvásárolta a **(település 2. neve, ingatlan 2., 3., 4. hrsz.-a)** hrsz. alatt nyilvántartott külterületi ingatlanokat. A **(ingatlan 2. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlanon az I.r. alperes javára haszonélvezeti jogot alapítottak, majd az I. és a II.r. alperesek, valamint a felperes egy üzlethelyiségből, valamint egy különálló lakóépületből álló felépítmény építésébe kezdtek.

A II.r. alperes 2001. január 16. napján a **(ingatlan 4. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlant 5 500 000 Ft vételárért értékesítette. A befolyt vételárat, valamint a **(település 2. neve)-ii** lakás eladásából a külterületi földek megvásárlása után fennmaradt összeget (5 400 000 Ft - 600 000 Ft = 4 800 000 Ft) az építkezésre fordította.

Az I. és a II.r. alperesek az építkezéssel kapcsolatos további kiadások finanszírozása érdekében a 2003. július 17. napján kelt kölcsönszerződéssel a III.r. alperesi pénzintézettől 5 millió forint építési kölcsönt vettek fel, amelynek biztosítására a **(ingatlan 2. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára a III.r. alperes javára jelzálogjog és vételi jog került bejegyzésre. A felperes és az I.r. alperes életközösségük 2006. március végén történt megszakadásának időpontjáig az építési kölcsönből 2 718 475 Ft-ot törlesztettek.

Az üzlethelyiség építési munkálatai 2003. év végére, a lakóépület felépítése pedig 2004. év végére fejeződött be. A felülépítmények műszaki bekerülési költsége 19 556 000 Ft volt.

A lakóépületbe - annak felépítését követően - a felperes és az I.r. alperes együtt költöztek be, majd az életközösség megszakadásakor a felperes az ingatlant elhagyta, azt azóta az I. r. alperes tartja birtokban.

A felperes 2001. február 1. napjától 2003. év végéig egyéni vállalkozóként divatáru üzletet működtetett **(település 2. neve)**-en, eleinte **(személy neve)-val**, a későbbiekben pedig önállóan. E tevékenységéből havi 200 000 Ft körüli jövedelme származott. 2004. január 1. napjától a felépült perbeli üzlethelyiségben - ugyancsak mint egyéni vállalkozó - gépjármű kereskedést folytatott, ezen vállalkozásában - a használt gépjárművek adásvételével már hosszabb ideje foglalkozó, de e tevékenységhez sem egyéni vállalkozói engedéllyel, sem gazdasági társasági keretekkel nem rendelkező - I.r. alperes is részt vett. Az adminisztrációt, illetve a gépjárművek megvásárlásához szükséges hitelügyintéztést a felperes, míg a kereskedéssel járó gyakorlati feladatokat főleg az I.r. alperes végezte. Az I.r. alperes 2005. március 23-ától 2006. január 31. napjáig börtönbüntetését töltötte. Ez idő alatt az I.r. alperes által addig végzett munkát jelentős részben az I.r. alperes nagykorú fia látta el, aki ezért anyagi juttatásban részesült a felperestől.

Az I.r. alperes az élettársi kapcsolat fennállása alatt személyi jövedelemadót nem fizetett, igazolt jövedelemmel nem rendelkezett.

Az életközösség megszakadásakor az I.r. alperes birtokában maradt 1 415 000 Ft értékű, az élettársi közös vagyon részét képező készpénz és ingóság.

Az üzlethelyiség és az annak működtetéséhez szükséges telekrész az életközösség megszakadása óta az I. és a II.r. alperesek által alapított **(A.)** Kft. használatában áll.

A felperes a Bács-Kiskun Megyei Bíróságon 16.P.20.879/2006. számon előterjesztett, többször módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy ráépítés jogcímén megszerezte a **(település 2. neve) (ingatlan 2. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlan 1/3 arányú tulajdonjogát. Kérte az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogának tehermentes bejegyzését, s ennek érdekében az I.r. alperes javára bejegyzett haszonélvezeti jog, illetve a II.r. alperes javára bejegyzett vételi, valamint jelzálogjog törlését, az I. és a II.r. alperesek ennek tűrésére kötelezését. Keresetét arra alapította, hogy az I.r. alperessel 1998-2006. márciusa között élettársi kapcsolatban élt, amelynek fennállása alatt közösen építkeztek a II.r. alperes tulajdonában álló földterületre, ennek alapján az ingatlan 1/3 arányú tulajdonjogát megszerezte. Mindezen túl ajándék visszakövetelése jogcímén 1 800 000 Ft megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I.r. alperes tagadta, hogy a felperessel jogi értelemben vett élettársi kapcsolatban éltek, állítása szerint közös gazdálkodást nem folytattak, jövedelmeiket külön kezelték. Az I. és a II.r. alperesek egyaránt arra hivatkoztak, hogy a II.r. alperes tulajdonában álló földterületen saját pénzeszközeik, illetve kölcsön felhasználásával folytatták az építkezést. A saját

forrást az ingatlanaik értékesítéséből befolyt összeg jelentette. Az I.r. alperes állította, hogy a pénzügyi kölcsöntartozás törlesztésére, valamint az ingatlan rezsiköltségének fedezésére 2,5 millió forintot adott át a felperesnek, mielőtt megkezdte szabadságvesztés büntetését. A felperes ebből az összegből fedezte a törlesztéseket és a még fennmaradt építési munkálatokat, s a megmaradt összeget adta vissza a részére szabadulását követően.

A III.r. alperes érdemi védekezése szerint a felperes olyan érvényes jogcímet megjelölni nem tudott, amely miatt a javára bejegyzett jogok az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerülhetnének.

Az elsőfokú bíróság 71. sorszámú ítéletével a keresetet elutasította, mert nem találta bizonyítottnak a felperes és az I.r. alperes között az élettársi életközösség fennálltát, továbbá az ajándékozás tényét sem.

A fellebbezés folytán eljáró Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.405/2010/3. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Határozatának indokolásában akként foglalt állást, hogy az élettársi kapcsolat megállapíthatóságának elengedhetetlen feltételét jelentő gazdasági együttműködés a felperes és az I.r. alperes között a közös lakás felépítésében, illetve az autókereskedői tevékenység közös folytatásában megvalósult, ezért élettársaknak minősülnek. Erre tekintettel a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett az élettársak közreműködésének arányát, illetve az építkezés kivitelezésének a forrásait.

A megismételt eljárásban a felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy ráépítés jogcímén a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét szerezte meg, kérte a közös tulajdon megszüntetését akként, hogy az így megszerzett tulajdoni hányadot a bíróság adja az I. és a II.r. alperesek egymás közötti egyenlő arányú tulajdonába és kötelezze az I. és a II.r. alpereseket 7 914 740 Ft megváltási ár megfizetésére. Másodlagosan a közös tulajdon megszüntetését akként kérte, hogy a bíróság adja a II.r. alperes tulajdonába az őt megillető ingatlanhányadot 7 914 740 Ft megváltási ár ellenében. E kereseti kérelmét azzal indokolta, hogy az I.r. alperessel közösen, élettársakként építkezve ráépítés címén szereztek meg a II.r. alperes tulajdonaként nyilvántartott ingatlant, amelyből őt közreműködésére figyelemmel $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad illeti meg. A III.r. alperestől felvett kölcsön $\frac{1}{2}$ részét saját hozzájárulásának tekintette.

Pf.II.20.126/2012/3.szám

Kérte továbbá kötelezni az I.r. alperest, hogy fizessen meg 1 257 500 Ft-ot élettársi vagyonközösség megszüntetése címén arra hivatkozással, hogy az életközösség megszakadásakor 2 515 000 Ft értékű készpénzzel és ingósággal rendelkeztek, amely az I.r. alperes birtokában maradt.

A fentieken túl 2006. május 1. napjától kezdődően havi 75 000 Ft összegű többlethasználati díj megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest arra hivatkozva, hogy az egész ingatlant az I.r. alperes, illetve az I-II.r. alperesek által alapított gazdasági társaság használja.

A III.r. alperessel szemben keresete tűrésre kötelezésre irányult.

Az I. és a II.r. alperesek a módosított kereset elutasítását kérték az alapeljárásban előadott védekezésüket fenntartva. Az I.r. alperes az ingó vagyonközösség megszüntetése iránti igényt is az élettársi kapcsolat hiányára, a többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresetet pedig arra alapítottnan kérte elutasítani, hogy a felperes az ingatlanon tulajdonjogot nem szerzett. Állította, hogy a felperestől 2006. márciusában átvett 1 millió forint a különvagyon volt.

A III.r. alperes a megismételt eljárásban érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes ráépítés jogcímén megszerezte a **(település 2. neve) (ingatlan 2. hrsz.-a)** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 13/100 arányú tulajdonjogát. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette akként, hogy a felperes 13/100 tulajdoni illetőségét a II.r. alperes tulajdonába adta, és kötelezte a II.r. alperest, hogy 60 napon belül fizessen meg a felperesnek 3 607 500 Ft megváltási árat. A III.r. alperest ennek tűrésére kötelezte.

Kötelezte továbbá az I.r. alperest, hogy élettársi vagyonközösség megszüntetése jogcímén 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1 478 945 Ft-ot. Az ezt meghaladó keresetet elutasította. Az I.r. alperest 49 700 Ft, a II.r. alperest 265 000 Ft felperes részére teljesítendő részperkölség, a felperest 303 150 Ft, az I.r. alperest 88 000 Ft, a II.r. alperest pedig 213 700 Ft eljárási illeték megfizetésére kötelezte. Határozatának indoklásában megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes között 1998. évtől 2006. március végéig élettársi kapcsolat állt fenn. Ezt alátámasztó bizonyítékként értékelte, hogy a felperes és az I.r. alperes 1998. szeptemberétől a II.r. alperes tulajdonában álló lakásban éltek együtt, majd annak értékesítését követően a felperes édesanyjához költöztek. Rámutatott, a perbeli ingatlanon a lakásépítés egyik célja a felperes és az I.r. alperes közös lakhatásának a megoldása volt. Mindemellett a felperes és az I.r. alperes közös gazdasági tevékenységet is folytattak, a felépült üzlethelyiségben a felperes egyéni vállalkozói engedélye birtokában végzett autókereskedői tevékenységben mindketten részt vettek. Kiemelte, maga az I.r. alperes is akként nyilatkozott, miszerint az üzlethelyiség kialakításának a célja az volt, hogy ott a felperessel közösen folytassák az autókereskedést. Rámutatott, hogy a közös gazdasági tevékenység végzését

támasztja alá a felek között kialakult munkamegosztás ténye, valamint az a körülmény is, hogy az I.r. alperes szabadságvesztés büntetésének időtartama alatt a korábban általa végzett tevékenységet a fia vette át, aki ezért fizetést kapott. Nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a 2004. január 1. napján kelt szerződés alapján a felperest bérleti díj fizetési kötelezettség terhelte, mivel ilyen igényt vele szemben az I. és a II.r. alperesek nem

érvényesítették. Elfogadta azt az állítást, hogy a bérleti díj kikötése a vállalkozás bevételeiből történő költségelszámolás célját szolgálta. Az alapeljárásban meghallgatott **(tanúk neve)** tanúk vallomását nem találta alkalmasnak az élettársi életközösség fennálltának a cáfolatára, vallomásuk I.r. alperes előadásával, valamint egymással való ellentmondásosságára figyelemmel. A közös gazdasági cél érdekében folytatott tevékenységet valószínűsítő körülményként értékelte a fentieken túl, miszerint az I.r. alperes szeretne volna elérni, hogy a felperes adóstársként szerepeljen a III.r. alperessel kötött kölcsönszerződésben, illetve, hogy a kölcsön biztosítékául a felperes édesanyja biztosítson ingatlanfedezetet. Arra az álláspontra helyezkedett, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alátámasztják a jogi értelemben vett élettársi életközösség létét, ezért mellőzte **(2 tanú neve)** tanúk ismételt meghallgatását.

A perben beszerzett és a felek által is elfogadott igazságügyi szakértői vélemény alapján a felülepítmény műszaki bekerülési költségét 19 556 000 Ft-ban határozta meg. Megállapította, hogy annak forrását a felperes, valamint az I. és a II.r. alperesek közösen biztosították. A II.r. alperes hozzájárulásaként 12 millió forintot fogadott el azzal, hogy az a III.r. alperestől felvett 5 millió forint kölcsön fele összegéből (2 500 000 Ft), továbbá a **(település 2. neve)**-ii lakás eladási árából származó 4 600 000 Ft-ból, illetve a 2001. januárjában értékesített telekrész eladási árából származó 4 900 000 Ft-ból tevődik össze. Az I.r. alperes hozzájárulásaként mindössze a felvett építési kölcsön fele összegét, azaz 2 500 000 Ft-ot talált elfogadhatónak erre vonatkozó további bizonyíték hiányában. A különbözetként jelentkező 5 060 000 Ft összeget a felperes és az I.r. alperes közös vagyoni hozzájárulásának tekintette, s miután az élettársak közreműködésének arányát 50 - 50 %-ban határozta meg, megállapította, hogy ennek fele összege számolható el a felperes javára, amely a kivitelezési költségekhez 13 % arányban való hozzájárulást jelent, s az ingatlan 13/100 tulajdoni illetőségének felel meg.

Megállapította, hogy a ráépítéssel a Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján a felperes és az I.r. alperes egymás között egyenlő arányban megszerezték a föld 26/100 tulajdoni illetőségét, s erre figyelemmel a felperes a Ptk. 138. § (1) bekezdése alapján a 3 350 000 Ft telekérték 13 %-át, vagyis 435 500 Ft-ot köteles megtéríteni a föld tulajdonosának, a II.r. alperesnek. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy a felperes tulajdoni illetőségét a II.r. alperes tulajdonába adta azzal, hogy a 31 100 000 Ft ingatlanérték alapulvételével a felperest megillető 4 043 000 Ft megváltási árból levonásba helyezte a 435 500 Ft telekértéket, s ennek eredményeként kötelezte a II.r. alperest 3 607 500 Ft megváltási ár megfizetésére.

Pf.II.20.126/2012/3.szám

A felperes állításával szemben az élettársi közös vagyon körébe tartozó ingóságok értékét mindösszesen 1 415 000 Ft-ban találta megállapíthatónak, s miután az ingóságok az I.r. alperes birtokában maradtak, az I. r. alperest azok ½ értékének megtérítésére kötelezte. Elszámolt továbbá a felperes javára a III.r. alperesnek teljesített kölcsöntörlesztés

életközösség fennállása alatt megfizetett összegéből 679 500 Ft-ot. A felperes többlethasználati díj iránti követelését a lakóépület vonatkozásában találta megalapozottnak 2011. március 25. napjától kezdődően,összepszerúségét a perben beszerzett szakértői vélemény alapján határozta meg, e címen a 2011. március 25-től 2011. december 9. napjáig terjedő időszakra 91 945 Ft-ot állapított meg az I.r. alperes terhére.

A felperes pernyertességét az I.r. alperessel szemben 68 %-ban, a II.r. alperes vonatkozásában 45 %-ban határozta meg, ennek figyelembevételével döntött a perköltség viseléséről.

Az ítélet ellen az I. és a II.r. alperesek éltek fellebbezéssel. Fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását, másodlagosan a II.r. alperes által fizetendő megváltási ár összegének 2 394 600 Ft-ra, az I.r. alperes által élettársi vagyonközösség megszüntetése címén fizetendő összegnek 1 387 000 Ft-ra történő leszállítását kérték. Támadták továbbá az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését.

Az I.r. alperes változatlan álláspontja szerint az együttélésük a felperessel nem minősül jogi értelemben vett élettársi kapcsolatnak. Véleménye szerint ezt cáfolja a felperesnek az alapeljárásban felvett 17. számú jegyzőkönyv 6. oldalán rögzített azon nyilatkozata, miszerint azért nem kívánt a hitelszerződésben adóstársként szerepelni, mert nem volt feltüntetve az ingatlan tulajdonosai között sem. Hangsúlyozta, a felperes sem ekkor, sem pedig később nem kezdeményezte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Álláspontja szerint a felperes említett nyilatkozata kizárja az általa teljesített beruházásokra vonatkozó perbeli állításait. Életszerűtlennek tartotta az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását is, miszerint a felperes - amíg ő börtönbüntetését töltötte - a saját jövedelméből fizette a kölcsön törlesztő részleteit, annak ellenére, hogy nem volt ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos, így nem volt biztosítéka a befizetett pénzüsszegek megtérülésére. Utalt arra is, hogy a felperes ekkor már új kapcsolatot létesített. Mindez véleménye szerint alátámasztja azt az előadását, hogy a kölcsön törlesztő részleteinek fizetésére az általa átadott 2,5 millió forintból került sor. Álláspontja szerint a felperes bankszámlájáról történő pénzfelvétel sem alkalmas az elsőfokú ítéleti megállapítás alátámasztására, hiszen átutalással is teljesíthette volna a felperes a kölcsön törlesztését, ez esetben a készpénzfelvételi díjat, illetve befizetési

jutalékot is elkerülhette volna. Ebből az tűnik ki, hogy a felvett pénzből 100 000 Ft-ot a fia munkabérére fizetett ki, a másik 100 000 Ft-ból a saját megélhetését biztosította.

Hangsúlyozta, az életközösség létrejöttéként megjelölt időpontban a felperes 17 éves kiskorú személy volt, aki a szülei előtt is titkolta a vele folytatott viszonyát, s csak 2000. évben vállalta fel édesanyja előtt az érzelmi kapcsolatot. Előadása szerint ebben az évben került értékesítésre a **(település 2. neve)-, (ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlan, és emiatt szükségessé vált, hogy az új lakás felépüléséig az ingóságait valahol elraktározza,

továbbá hivatalos levelei átvételére kézbesítési címmel rendelkezzen. Ezt szolgálta a felperes édesanyjának a lakcíme, amit 2001. augusztus 16-ától 2003. VIII. 16-áig tartózkodási helyként jelentett be. Valójában azonban mindvégig a perbeli ingatlanon élt egy lakókocsiban. Rámutatott, a felperes semmivel nem tudta alátámasztani azt az előadását, miszerint a vállalkozása időtartama alatt havi 200 000 Ft jövedelemmel rendelkezett, az alapeljárásban ezzel kapcsolatban ő maga cinikus hangnemben jegyezte meg, miszerint azt nem vonja kétségbe. Kiemelte, hogy a későbbi évekre vonatkozóan a felperes minimális jövedelmekről szóló bevallásokat csatolt, s csúsztató jelleggel valójában a bevételeit jelölte meg perbeli nyilatkozatában jövedelemként. Érvelése szerint a felperes által állított mértékű jövedelem elérésének ellentmond az, hogy a jelen per során 45 500 Ft szakértői költség letétbe helyezése is nehézséget okozott számára. Mindez megítélése szerint cáfolja, hogy a felperes hozzájárult volna az építkezés költségeihez, ezzel szemben bizonyítást nyert, hogy azt ő és a II.r. alperes finanszírozta a korábban eladott ingatlanok árából, valamint a felvett kölcsönből. Hangsúlyozta, a felperes nevére szívességből kérték az építkezéssel kapcsolatos számlák kiállítását, annak érdekében, hogy azokat a vállalkozásában költségként el tudja számolni, míg erre neki és a II.r. alperesnek nem volt lehetősége. Véleménye szerint az alapeljárásban a 14. sorszám alatti jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozata - az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben - nem igazolja, hogy közösen kívánták volna az autókereskedést a felperessel folytatni, az elsőfokú bíróság személyes előadásának csak egy kiragadott részét idézi. Téves az a megállapítás is, miszerint a tanúk vallomásai ellentmondásosságuk miatt nem vehetők figyelembe, hiszen a tanúk azt érzékelték, hogy mind ő, mind pedig a felperes autókat értékesít, arról pedig, hogy ez milyen körülmények között és formában történt, nem rendelkezhettek információval. Változatlan előadása szerint a gépkocsikkal való kereskedést külön folytatták a felperessel, ő mint magánszemély kereskedett gépkocsival, a felperes pedig ezt önálló jogcímen a II.r. alperestől bérelt ingatlanrészen végezte. Idézte **(tanú neve)** tanú vallomását, mint a közös gazdálkodás tényét cáfoló bizonyítékot.

Az I. és a II.r. alperesek másodlagos fellebbezési kérelmük kapcsán előadták, az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az ingatlant az I.r. alperes javára bejegyzett haszonélvezeti jog terheli, amely az ingatlan forgalmi értékét csökkenti. Számításuk szerint az Itv. 72. §-a alapján a haszonélvezeti jog értéke az ingatlan

- 9 -

Pf.II.20.126/2012/3.szám

forgalmi értékének 30 %-a, ezzel csökkentve a 31 100 000 Ft forgalmi értéket, a különbség 21 770 000 Ft 13/100 része, azaz 2 830 000 Ft illetné meg a felperest, amely csökkentendő a földtulajdon 435 500 Ft értékével, ezért a felperesnek 2 394 600 Ft járna. Az I.r. alperes hivatkozott továbbá arra, hogy haszonélvezeti jogánál fogva jogosult az ingatlan használatára, hasznosítására, s miután a tulajdonost a haszonélvezet tartalmát kitevő részjogosítványok csak annyiban illetik meg, amennyiben a haszonélvező e jogokkal nem él, a felperes használati díjra sem jogosult.

A perköltségre vonatkozó rendelkezést támadva túlzott mértékűnek tartották az őket terhelő perköltség összegét. Rámutattak, az elsőfokú bíróság a felperes 45 %-os pernyertességének meghatározásakor figyelmen kívül hagyta, hogy az eredetileg követelt 1/3 tulajdoni arányhoz képest a felperes 13/100 arányban szerzett csak tulajdonjogot.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Részletesen elemezte azokat a peradatokat, amelyek alapján kapcsolatuk bizonyíthatóan kimerítette az élettársi kapcsolat jogszabályban írt fogalmi elemeit. A másodlagos fellebbezési kérelem kapcsán hivatkozott arra, hogy a haszonélvezeti jog terjedelme az annak megszerzésekor fennálló állapothoz igazodik, erre tekintettel pedig az I.r. alperes haszonélvezeti joga a felülepítményre nem terjed ki.

A fellebbezés kisebb részben alapos.

A megismételt eljárás lefolytatását követően hozott elsőfokú döntés ellen benyújtott jogorvoslati kérelem kapcsán az ítéletábrának változatlanul elsődlegesen azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes és az I.r. alperes kapcsolata az élettársi viszony Ptk. 685/A. §-ában meghatározott fogalmi elemeit magában foglalja-e, s ehhez képest élettársi életközösségben éltek-e, mivel a felperes építetői minőségét változatlanul arra alapította, hogy az I.r. alperessel, mint élettársak a közös vagyonuk terhére építkeztek a II.r. alperes tulajdonában nyilvántartott ingatlanra, s erre tekintettel a Ptk. 137. § (1) bekezdése alapján ráépítéssel szerzett tulajdonjogot a perbeli ingatlanban.

A Ptk. 685/A. §-ának - korábban hatályos, de jelen perben irányadó - rendelkezése szerint az élettársak - ha jogszabályban másként nem rendelkezik - két házasságkötés nélkül, közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben együtt élő személy. A Ptk. 578/G. § (1) bekezdése értelmében 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.

- 10 -

Az ítéletábra az alapeljárásban hozott elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyező végzésében arra az álláspontra helyezkedett, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a felperes és az I.r. alperes kapcsolata az élettársi viszony valamennyi jogszabályi kritériumának megfelel. A megismételt eljárásban nem merült fel olyan bizonyíték, amely ettől eltérő következtetés levonására adhatna alapot, ezért az ítéletábra a korábbi határozatában kifejtett álláspontját annak indokaival együtt változatlanul fenntartja, azt megismételni nem kívánja, csupán visszautal arra.

Megjegyzí, az alperesi fellebbezés is az alapeljárásban beszerzett bizonyítékok mérlegelését támadja, erre tekintettel az ítéletábra a fellebbezésben felhozottak kapcsán az alábbiakat emeli ki:

Az I.r. alperes fellebbezésében már nem csupán a gazdasági együttműködés, hanem a közös háztartásban való együttélés tényét is vitássá teszi azon állításával, miszerint a

(település 2. neve)-, (ingatlan 1. címe) lakás eladását követően a felperes édesanyjának ingatlanában ő maga csak az ingóságait raktározta el, illetve az csak kézbesítési címként szolgált, míg ő mindvégig a perbeli ingatlanon élt egy lakókocsiban. E nyilatkozata ellentétes az alapeljárásban a személyes meghallgatása során előadottakkal, amelynek során úgy nyilatkozott, hogy 2000. évtől kezdődően a felperes édesanyjánál éltek együtt a felperessel (16.P.20.879/2006/14. számú jegyzőkönyv 6. oldal). A közös háztartásban való együttélést nem zárja ki az, hogy az I.r. alperes az építkezés során azt felügyelve időszakosan a lakókocsiban tartózkodott.

Önmagában az a tény, hogy a felperes a III.r. alperessel az építkezés finanszírozására kötött kölcsönszerződésben szerződő félként nem kívánt szerepet vállalni, nem tekinthető olyan bizonyítéknak, amely az egyéb, az élettársi jogviszony fennálltát alátámasztó bizonyítékokkal szemben eltérő jogi álláspont elfoglalására adhatna alapot.

Az ítéletábra változatlanul fenntartja azon álláspontját, miszerint az alapeljárásban meghallgatott tanúk **((tanúk neve))** vallomása nem alkalmas az elkülönült gazdálkodás és az élettársi kapcsolat hiányának igazolására nevezettek vallomásának az I.r. alperes előadásával és egymással való ellentmondásossága folytán. Az I.r. alperes fellebbezési érvelése a vallomások bizonyító erejét még inkább lerontja, hiszen arra hivatkozik, hogy a tanúk nem rendelkezettek közvetlen információval az autókereskedés körülményeiről, ebből pedig az is következik, hogy arról sem tudhattak, miszerint a felperes és az I.r. alperes elkülönülten gazdálkodtak. **(tanúk neve)** vallomása sem értékelhető az élettársi kapcsolat hiányát alátámasztó bizonyítékként. A tanú I.r. alperes által hivatkozott előadása - miszerint az I.r. alperes arról panaszkodott, hogy abból a pénzből, amit a felperes keres az autókereskedésben, nem lát semmit - éppen a közös gazdálkodás tényét támasztja alá. Elkülönült gazdálkodás esetén ugyanis nincs okszerű indoka annak, hogy a felperes által folytatott tevékenységből származó bevételből az I.r. alperesnek miért kellett volna bármilyen formában is részesülnie. Mindezen túl azonban - ahogyan azt az ítéletábra hatályon kívül helyező végzésében már kifejtette - az I.r. alperes személyes előadása perdöntő bizonyítékul szolgál a jogi értelemben vett élettársi kapcsolat fennállására.

Pf.II.20.126/2012/3.szám

A felperes által elért jövedelemre vonatkozó ítéleti megállapítást kifogásoló fellebbezési előadás lényegében az élettársak közreműködésének arányára vonatkozó megállapítás támadásaként értékelhető. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű értékelésével a jogszabály rendelkezésének megfelelően határozta meg a felperes és az I.r. alperes közreműködésének arányát azonos mértékben. Tény ugyanis, hogy konkrét adatok nem állnak rendelkezésre az élettársak közreműködésének arányára nézve, miután nincs olyan bizonyíték, amely alapján az I.r. alperes által elért jövedelem nagysága megállapítható lenne, illetve a felperes által csatolt jövedelemadó bevallásban szereplő adatok eltérnek az erre vonatkozóan tett szóbeli nyilatkozatától. Ilyen körülmények között pedig az élettársak szerzésben való közreműködésének arányát azonos mértékűnek kell tekinteni.

Nem vonható kétségbe az az I.r. alperesi előadás, miszerint a kapcsolat létesítésekor a felperes kereső tevékenységet még nem folytatott. Tény ugyanakkor, hogy 1998. őztől közös háztartásban, érzelmi kapcsolatban éltek. A gazdasági együttműködés a lakhatásuk megoldását biztosító építkezés, az autókereskedő tevékenység folytatása, illetőleg már azt megelőzően a felperes divatáru kereskedő tevékenységének folytatása során is megnyilvánult (az I.r. alperes maga adta elő, hogy a felperest egyéni vállalkozása kapcsán tevékenyen támogatta), következésképp a felperes tulajdonjogi igényét megalapozó tulajdonszerzés (ráépítés) időszakában kapcsolatuk már mindenképpen kimerítette az élettársi kapcsolat fogalmi elemeit.

A fellebbezési hivatkozással ellentétben az elsőfokú bíróság ítélete nem tartalmaz olyan megállapítást, miszerint a felperes a különvagyonából teljesítette az I. és a II.r. alperesek által felvett hitel törlesztő részleteit. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság azt az autókereskedésből származó közös jövedelem terhére történt teljesítésként számolta el. Lényeges továbbá, hogy az I.r. alperesi állítás bizonyítottsága sem érintené az élettársi kapcsolat megállapíthatóságát, csupán azzal a következménnyel járna, hogy az I.r. alperest az élettársi közös vagyon megosztása kapcsán alacsonyabb összegű fizetési kötelezettség terhelné. Az elsőfokú bíróság azonban a bizonyítékok okszerű mérlegelésével jutott arra a következtetésre, miszerint az I.r. alperes nem tudta bizonyítani azt, hogy 2 500 000 Ft különvagyonai készpénzt adott át a felperesnek.

A közös építkezés költségeinek forrását illetően az ítélet tábla osztja az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az I.r. alperes különvagyonai hozzájárulásaként a pénzügyi kölcsön fele összege, azaz 2 500 000 Ft vehető figyelembe. Az I.r. alperes ezt meghaladó különvagyonai hozzájárulást nem igazolt, e körben visszautal

- 12 -

az ítélet tábla az elsőfokú ítélet indokaira. A másodfokú eljárásban már nem volt vitatott az sem, hogy a felperes részéről az élettársi közös vagyonai hozzájárulást meghaladó költségviselés nem állapítható meg. Nem ért azonban egyet az ítélet tábla a II.r. alperes javára elszámolt költségviselés összegével. Az elsőfokú bíróság a II.r. alperes javára a 2 500 000 Ft pénzügyi kölcsön összegén túl a **(ingatlan 1. címe)** lakás eladási árából 4 600 000 Ft-ot, a **(település 2. neve)-ii (ingatlan 4. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlan eladásából befolyt összegből 4 900 000 Ft-ot vett figyelembe. Nem vitás, hogy a **(település 2. neve)-, (ingatlan 1. címe)** ingatlanból befolyt 5 400 000 Ft-ból fedezték az alperesek a perbeli ingatlanok 600 000 Ft összegű vételárát. A felperes állította ugyan, hogy az adásvételi szerződésben rögzítettekhez képest a vételár 3 millió forint volt, ezen állítását azonban bizonyítani nem tudta, így 4 800 000 Ft a vételárból a II.r. alperes rendelkezésére állt. Nincs arra vonatkozó peradat, amely cáfolja azt az alperesi állítást, hogy az így megmaradt 4 800 000 Ft-ot, illetve a **(ingatlan 4. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlan eladásából származó 5 500 000 Ft-ot a II.r. alperes az építkezésre fordította. Nem jelenti ennek

okszerű cáfolatát az elsőfokú bíróság ítéletében hivatkozott felperesi keresetmódosítást tartalmazó 9. sorszámú beadvány sem. Mindezek alapján az állapítható meg, hogy az ingatlan 19 566 000 Ft bekerülési költségéhez a II.r. alperes 12 800 000 Ft-tal, az I.r. alperes pedig a különvagyonából 2 500 000 Ft-tal járult hozzá. Az alperesi hozzájárulás tehát 15 300 000 Ft, a különbözetként jelentkező 4 266 000 Ft a felperes és az I.r. alperes közös vagyoni hozzájárulása, amelyből a felperes jutója 2 133 000 Ft. Ennek alapján (az egyszerűsítés elvégzését követően) az ingatlan 71/652 tulajdoni hányadát szerezte meg a felperes, amely a 31 100 000 Ft forgalmi érték alapulvételével 3 386 656 Ft értéket képvisel. A felperes a Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján a telekingatlannak ugyancsak 71/652 részét szerezte meg, amelynek 364 800 Ft értékét köteles a II.r. alperesnek megtéríteni a Ptk. 138. § (1) bekezdése alapján, a II.r. alperes által fizetendő megváltási ár összege tehát a tulajdonszerzés arányának módosulására tekintettel 3 021 856 Ft.

Mindennek alapján az I.r. alperes az ingatlan 71/652 arányú felperesi tulajdoni hányada alapján köteles többtelehasználati díj fizetésére, ami napi 298,- Ft-nak felel meg, s az elsőfokú bíróság által elszámolt 259 nap figyelembevételével 77 182 Ft-ot tesz ki.

Az I.r. alperes tételesen - a többtelehasználati díjtól eltekintve - nem vitatta az elsőfokú bíróság által megítélt marasztalás összegét. Az ítélet tábla az elsőfokú ítélet e körben tett megállapításaival és döntésével is egyetért, s visszautal az elsőfokú ítélet indokaira, ezért a többtelehasználati díj mértékének csökkenése folytán az ítélet tábla az I.r. alperes marasztalásának összegét 1 464 182 Ft-ra leszállította (77 182 Ft többtelehasználati díj + 679 500 Ft közös vagyon terhére történt I.r. alperest terhelő kölcsöntörlesztés + 707 500 Ft élettársi közös vagyon megosztása címén járó összeg).

- 13 -

Pf.II.20.126/2012/3.szám

Az I.r. alperes javára bejegyzett haszonélvezeti jog az I. és a II.r. alperesek előzőekben megállapított fizetési kötelezettségének mértékét nem érinti az alábbiakra tekintettel. A haszonélvezeti jog - ahogyan arra a felperes fellebbezési ellenkérelmében helytállóan hivatkozott - a dolognak csak azokra az alkotórészeire terjed ki, amelyek a haszonélvezet keletkezésekor megvoltak. A jelen esetben az I. és a II.r. alperesek szerződéssel alapítottak haszonélvezeti jogot annak megvásárlásakor a perbeli ingatlanra. Tekintve, hogy a felülepítmény csak ezt követően került megvalósításra, arra az I.r. alperes haszonélvezeti jogát nem terjed ki.

Mindezek alapján nem teljesíthető az I. és a II.r. alperesek másodlagos fellebbezési kérelme sem.

Megalapozottan kifogásolják ugyanakkor az I. és a II.r. alperesek az elsőfokú ítélet perkielosszagra vonatkozó rendelkezését. Az elsőfokú eljárásban a felperes I.r. alperessel szembeni keresete kapcsán a perérték 11 700 000 Ft (eredeti kereset szerinti 9 millió forint megtérítési igény + 1 800 000 Ft ajándék visszakövetelése + 900 ezer forint éves használati díj), míg a II.r. alperes vonatkozásában 9 millió forint. Ehhez képest az I.r.

alperes vonatkozásában a pervesztesség-pernyertesség aránya az I.r. alperesre nézve kedvezőbben, 12 % - 88 %, míg a II.r. alperessel szembeni kereset kapcsán II.r. alperesre nézve kedvezőbben 33 % - 77 %. Mindezek figyelembevételével a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az ítéltábla az I. és a II.r. alperesek javára perköltség fizetésére, amelynek összege a pervesztesség-pernyertesség arányában magában foglalja a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a), illetve b) pontja, (6) bekezdése és 4/A. §-a alapján megállapított ügyvédi munkadíjat, az előlegezett szakértői költségeket továbbá a megelőző másodfokú eljárásban megállapított perköltség összegét.

Az előzőekben kifejtettek érintik az elsőfokú ítélet illetékviselésére vonatkozó rendelkezését, figyelemmel arra is, hogy az elsőfokú bíróság a megelőző másodfokú eljárásban feljegyzett eljárási illeték összegét figyelmen kívül hagyta, ezért az ítéltáblának a Pp. 253. § (3) bekezdésében írtak alapján annak viseléséről is rendelkeznie kellett. Az elsőfokú eljárásban összesen 900 ezer forint eljárási illeték merült fel, amely az I. és a II.r. alperesekkel szemben előterjesztett kereset pertárgy értékéhez arányosítva akként oszlik meg, hogy az I.r. alperessel szemben előterjesztett kereset kapcsán 510 000 Ft-ban, a II.r. alperessel szembeni kereset tekintetében 390 000 Ft-ban határozható meg. A pervesztesség-pernyertesség arányához igazodóan ebből a felperes az I.r. alperessel szembeni keresethez kapcsolódóan 460 000 Ft-ot, míg az I.r. alperes 50 000 Ft-ot, a II.r. alperessel szembeni keresettel összefüggésben a felperes 260 000 Ft-ot, a II.r. alperes 130 000 Ft-ot köteles megfizetni. Ugyanígy arányban kell viselnie a feleknek a megelőző eljárásban felmerült további 900 ezer forint illeték összegét, ami azt eredményezi, hogy a felperest összesen 1 400 000 Ft, míg az I.r. alperest 100 000 Ft, a II.r. alperest pedig 260 000 Ft illetékfizetési kötelezettség terheli.

- 14 -

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

Az I. és a II.r. alperesek fellebbezése kisebb részben vezetett eredményre, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelesek a felperes másodfokú eljárással kapcsolatos - a jogi képviselővel felmerült, és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) - (6) bekezdése és 4/A. §-a szerint megállapított - másodfokú perköltségének a megfizetésére.

A másodfokú eljárásban feljegyzett eljárási illetéket a peres felek a rendelkező részben foglaltak szerint kötelesek pervesztességükhöz igazodóan megfizetni az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése szerint.

S z e g e d , 2012. május 16.

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

