

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A ... Megyei Bíróság ... (... szám alatti) ügyvéd által képviselt ... (... szám alatti) felperesnek - ... (... szám alatti) I. rendű és ... (... szám alatti) ügyvéd által képviselt ...Kereskedelmi Bank Zrt. (... szám alatti) II. rendű alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indult perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A megyei bíróság megállapítja, hogy a hrsz. alatt felvett, természetben ...szám alatt található 1/1 arányban I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanon a felperes 7/100-ad arányban tulajdonjogot szerzett élettársi vagyontársaság jogcímén.

Megkeresi a ... Körzeti Földhivatalt, hogy a ... hrsz.-ú ingatlanra 7/100-ad arányban jegyezze be a tulajdonjogot a felperes ... (... an.: ... szám alatti lakos, adóazonosító: ...8) nevére élettársi közös vagyoni szerzés címén, míg az I. rendű alperes ... szám alatti lakos, adóazonosító: ...) tulajdoni hányadát ezzel egyidejűleg a fentiek szerint módosítsa.

Elrendeli a fenti ingatlanra bejegyzett perfeljegyzés törlését a fentiek bejegyzésével egyidejűleg.

Kötelezi a II. rendű alperest annak tűrésére, hogy a fenti ingatlanra a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásba a felperes javára bejegyezzék.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 847.744.- (Nyolcszáznegyvenhétezer-hétszáznegyvennégy) forintot.

Megállapítja, hogy a peres felek közös tulajdonát képezi a vagyonmérleg 1.) tétele alatti ...személygépkocsi 750.000.- (Hétszázötvenezer) forint értékben, 2.) tétele alatti függönyök, csillárok, berendezési tárgyak 65.000.- (Hatvanötezer) forint értékben, 3.) tétele alatti konyhai felszerelések 215.000.- (Kettőszázötvenezer) forint értékben, 4.) tétele alatti 2 darab TV 30.000.- (Harmincezer) forint értékben, 5.) tétele alatti 2 darab kerti pad 20.000.- (Húszezer) forint értékben, 6.) tétele alatti pad 5.000.- (Ötezer) forint értékben, 7.) tétele alatti sziklakerti dísznövények, virágok, kerti díszek, virágállványok 30.000.- (Harmincezer) forint értékben, 8.) tétele alatti 40 darab tuja 36.000.- (Harminchatézer) forint értékben, 9.) tétele alatti könyvespolc 3.000.- (Háromezer) forint értékben, 10.) tétele alatti festék és szegő 17.500.- (Tizenhétezer-ötszáz) forint értékben.

A vagyonmérleg 1, 9, 10. tételét a felperes tulajdonába, míg a 6, 7, 8. tételt az I. rendű alperes tulajdonába adja.

Az I. rendű alperes különvagyonát képezi a vagyonmérleg 11. tétele alatti használt cserépkályha 60.000.- (Hatvanezer) forint értékben.

Kötelezi a felperest, hogy a vagyonmérleg 11. tétele alatti használt cserépkályhát 60.000.- (Hatvanezer) forint értékben 15 napon belül adja ki az I. rendű alperesnek.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 96.000.- (Kilencvenhatezer) forint részperkötséget, míg egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

A le nem rótt illetéket és állam által előlegezett költséget az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a ... Ítéletáblához címzett, a ...Megyei Bíróságon 3 példányban benyújtott fellebbezéssel lehet élni.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a ... Ítéletábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az kizárólag a perkötség viselésére, összegére, vagy az ítélet indokolására irányul. A felek kérelmére a bíróság tárgyalást tart.

A megyei bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési idő lejártá előtt előterjesztett kérelmük alapján kérhetik, hogy a ... Ítéletábla fellebbezésüket tárgyaláson kívül bírálja el.

Az ítélet ellen a fellebbezést előterjesztő fél számára a ... Ítéletábla előtti eljárásban a jogi képviselő kötelező.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság a peres felek személyes előadása, és a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A felperes és az I. rendű alperes 2003. nyarától - 2008. júliusáig álltak élettársi kapcsolatban. Ez alatt az idő alatt a felperes tulajdonát képező .. szám alatti ingatlanban laktak, mely ingatlanból az életközösség megszakadását követően az I. rendű alperes elköltözött.

Az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képezi a ... hrsz. alatt felvett, természetben szám alatt található ingatlan. Az ingatlanra 39.990 svájci frank erejéig a II. rendű alperest önálló zálogjog illeti meg. Az ingatlan eredetileg az I. rendű alperes, és korábbi házastársa 1/2-1/2-ed arányú tulajdonát képezte, majd a 2003. december 18-i bejegyző határozattal az I. rendű alperes a teljes ingatlanra tulajdonjogot szerzett.

A bejegyzés alapját a közte, és a volt házastársa között 2003. november 6. napján kelt adásvételi szerződés képezte, mely értelmében a volt házastársa 1/2-ed tulajdoni hányadát 2.000.000,- Ft vételár ellenében megszerezte. A 2.000.000,- Ft vételár kifizetése az általa a ... Banktól ...számon felvett 2.000.000,- Ft kölcsönből történt. Ezen hitel 2005. április 15-én 1.870.586,- Ft-al végtörlesztésre került.

A felperes és az I. rendű alperes ezen ingatlanon beruházási és felújítási munkálatokat végeztek. Így a teljes villany- és vízvezetékhalózat cseréje megtörtént. Fürdőszoba, WC, konyha felújítására került sor. Csatlakoztak a községi szennyvízhálózatra, központi fűtés beszerelése történt. Megépült egy terasz, fedett gépkocsi tároló, valamint az ingatlan körüli kerítés. Ezen túlmenően földmunkák végzése történt, kert kialakítással, és növényekkel történő betelepítéssel együtt, valamint sor került az ingatlan festésére, tapétázására, és alapvető felszerelések biztosítására annak érdekében, hogy az ingatlan vendégházként működhessen. Ezek a munkálatok az életközösség fennállása alatt

folyamatosan történtek, a vendégházkénti működtetést a felek saját munkájuk révén biztosították. A felújításra közösen felvett kölcsönökből, illetve a vállalkozásból befolyt bevételből került sor.

A felek az életközösség fennállása alatt az alábbi hiteleket vették fel:

A ... Banktól a már említett 2.000.000,- Ft-os hitelen túl 2004. szeptember 20-án ... hitelszámú 37.781 svájci frankot, mely 2006. november 7-én végtörlesztésre került, 34.055,34 svájci frankkal, vagyis a felek 3.725,66 svájci frankot teljesítettek közösen.

2005. április 13-án ... hitelszámon 22.172,95 svájci frankot vettek fel, mely 2006. április 28-án került végtörlesztésre 21.241,33 svájci frankkal, mely 931,62 svájci frank közös törlesztést jelent.

2006. április 28-án ... hitelszámon 30.589,51 svájci frank hitelt vettek fel, és 2007. augusztus 30-án szűnt meg a hitel végtörlesztése 29.339,41 svájci frankkal. A hitelből 1250,10 svájci frank közös törlesztés.

2008. június 10-én már nem az I. rendű alperes adóstárssal, hanem ... adóstárssal vett fel a felperes 66.190,10 svájci frankot a ... hitelszámon, melyből

2008. augusztusában 66.070,40 svájci frank állt fenn. A felek ebből a hitelből 119,70 svájci frankot törlesztettek közösen.

Az .. Bank a felek részére 2007. augusztus 23-án a ...-es szerződésszámon 39.990 svájci frank hitelt nyújtott, melyből 2008. augusztusában 36.968 svájci frank tartozás állt fenn. A felek közös törlesztése 3.022 svájci frankot jelent. Ez a hitel nem került visszafizetésre.

A ...Bank a felek részére 2006. november hó 6-án 7.850.000,- Ft-os, és 800.000,-

Ft-os kölcsönt nyújtott, melyre az előtörlesztésig 2008. június 27-ig 9.554.083,- Ft került befizetésre azzal, hogy a 800.000,- Ft-os ... számú kölcsön 649.032,- Ft-tal míg a 7.850.000,- Ft-os ...-214806-01 számú kölcsön 7.692.951,- Ft-tal került előtörlesztésre.

A ...és Vidéke Takarékszövetkezettől a felek 60006435 számon 990.000,- Ft összegű kölcsönt vettek fel, amire 2008. augusztusáig 768.500,- Ft törlesztés történt, amiből a felperes 318.000,- Ft-ot, az I. rendű alperes 424.000,- Ft-ot, és a néhai ... 26.500,- Ft-ot teljesített.

A ... és Vidéke Takarékszövetkezettől 9-139/2006. számon felvett 500.000,- Ft-os

I. rendű alperes nevén álló kölcsönből 2008. augusztusig 212.500,- Ft került törlesztésre, felperes részéről 102.000,- Ft, míg I. rendű alperes részéről ugyancsak 102.000,- Ft, és

... részéről 8.500,- Ft befizetésével. Ezen kölcsönök nem kerültek végtörlesztésre.

Felvételre került még az ... Bank Zrt-től, a jelenlegi ... Banktól 4.000.000,- Ft 2004. március 2-án, melyet a 2010. végéig 10 hónapon keresztül törlesztettek havi 40.000,-

Ft-os összeggel, majd ekkor végtörlesztésre került a ... Banktól felvett kölcsönből.

A kölcsönök felvételéhez a felperes, illetve az I. rendű alperes biztosítottak ingatlan fedezetet.

Az egyes kölcsönök felvételekor a korábbi kölcsön kiegyenlítésre került, míg a különbözeti összeget a felek részint közösen felérték, részint ebből finanszírozták az I. rendű alperes tulajdonát képező ...ingatlan felújítását. A 10.000.000,- Ft-os kölcsönből a felperes nem vitatottan 4.000.000,- Ft-ot saját céljaira fordított.

Az életközösség fennállása alatt a felperes folyamatosan munkaviszonnyal rendelkezett, melyből átlag havi nettó 100.000,- Ft jövedelemre tett szert. Az alperes az életközösség kezdetekor, illetve a vége előtt rendelkezett munkaviszonnyal, az életközösség nagy része alatt vállalkozási tevékenységet folytatott. Jövedelme az egyes időszakok vonatkozásában igen nagy eltérést mutatott, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal kimutatása értelmében öt év átlagával számolva havi nettó 50.000,- Ft-os jövedelem határozható meg az I. rendű alperes oldalán, ami azt jelenti, hogy az életközösség fennállása alatt fele mértékű jövedelemmel rendelkezett, mint a felperes.

A felek a 2006. április 28-án a ... Banktól felvett 5.000.000,- Ft-os (30.589,51 svájci frankos) kölcsönből vásároltak egy ... gépjárművet 1.500.000,- Ft-ért, valamint 500.000,-Ft-ot juttattak a felperes nővérének, aki ezt az összeget részükre nem fizette vissza. Ezen kölcsön került kiváltásra a felperes által felvett 10.000.000,- Ft-os (66.190,10 svájci frankos) kölcsönrel. A gépjármű az életközösség megszakadását követően a felperes birtokában maradt, azt 2009. évben 500.000,- Ft-ért értékesítette.

A felek együttélésük alatt közösen szereztek még különböző ingóságokat, növénytelepítést végeztek az I. rendű alperesi ingatlanon, valamint az I. rendű alperes elköltözését követően felperesi birtokban maradt egy használt cserépkályha.

A felperes keresetében az I. rendű alperessel fennállott élettársi vagyontársaság megosztását kérte. Ennek keretében annak megállapítását kérte, hogy a közösen végzett beruházások eredményeként az I. rendű alperes tulajdonát képező, tari 957 hrsz. alatti ingatlanon élettársi vagyontársaság jogcímén 345/1000 részben tulajdonjogot szerzett. Egyben a közös tulajdon megszüntetését is kérte oly módon, hogy az I. rendű alperes a tulajdoni illetőségét váltsa magához. Tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes megváltási képességet nem tudott, illetve nem is akart igazolni, a felperes a keresetét akként módosította, hogy a közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítés útján kérte.

II. rendű alperes vonatkozásában tűrésre kötelezést kért.

Keresetében továbbá felújítás jogcímén 3.697.500,- Ft kötelmi igény megtérítésére, valamint a hiteltörlesztésekből eredő tartozás jogcímén 172.750,- Ft megfizetésére kérte az I. rendű alperes kötelezését.

Kereseti kérelmében tételesen felsorolta azon beruházásokat, és felújításokat, melyeket álláspontja szerint az I. rendű alperes ingatlanán végeztek, valamint azon ingóságokat, melyeket álláspontja szerint közösen vásároltak. Feltűntette a közösen felvett kölcsönöket is.

Álláspontja szerint a felvett kölcsönökből mintegy 6.000.000,- Ft-ot használtak fel az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanon történt beruházásokhoz.

Az I. rendű alperes a felperesi kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a felperessel tulajdonjogot keletkeztető, vagy megtérítési igényre alapot adó közös beruházást végzett volna a tulajdonát képező ... ingatlanon. Ezért teljesítőképeség igazolást nem vállalta. Nem vitatta ugyanakkor az életközösség fennállásának tényét, a felperesi kereseti kérelemben megjelölt munkálatok megtörténtét, az ott megjelölt vásárlások tényét, azonban azoknak az értékét eltúlzottnak tartotta. Az egyes tételek vonatkozásában konkrét nyilatkozatot tett. Nem vitatta a közösen felvett kölcsönökkel kapcsolatos felperesi előadást, hivatkozott azonban arra, hogy a kölcsönök csak részben lettek az ingatlan felújítására felhasználva. Előadta, hogy ugyanakkor az édesanyjától kapott 500.000,- Ft-ot, melyet az édesanyja mindkettőjük részére szánt ajándéknak, valamint felhasználták még a felújításhoz az édesapja életbiztosításából származó 300.000,- Ft-ot, valamint az édesanyja által kölcsönből biztosított további 700.000,-Ft-ot, illetve az édesanyja nevére a ... felvett 400.000,- Ft-ot. Ezen túl az édesanyja finanszírozta a fészter építésének a 80.000,- Ft-os munkadíját is.

Ezen összegeken túl, mindkettőjük fizetése került még az építkezés céljára felhasználásra. Nem vitatta, hogy az együttélés alatt az édesanyja által felvett kölcsönöket az édesanyja részére megfizették, az életközösség megszakadása óta azonban ezeket a kölcsönöket az édesanyja egyedül fizeti. Sérelmezte az ingatlan forgalmi értékét, melynek összegét a felperesi 10.000.000,- Ft-tal szemben 7-8.000.000,- Ft-ban jelölt meg. A közösen vásárolt ...gépkocsi életközösség megszakadásakor értékét 1.000.000,- Ft-ban határozta meg. A bíróság többszöri felhívását követően jelölte meg azon ingóságok körét, melyeket álláspontja szerint a felperesi keresetben foglaltakon túl az életközösség fennállása alatt közösen vásároltak, és azok felperesi birtokban maradtak valamint azon különvagyon ingóságait, amelyek ugyancsak felperesi birtokban maradtak.

A felperes által megjelölt ingóságokra, és beruházási értékekre eltérő értékmegjelölést adott.

Miután a felvett kölcsönökből a korábbi kölcsönök végtörlesztésre kerültek, így jelenleg a ... Banktól 2008. június 10-én felvett 66.190,10 svájci frankos kölcsön, valamint a ...és Vidéke Takarékszövetkezettől felvett két kölcsön áll fenn, melyeket a felperes teljesít, részint jogerős döntés alapján végrehajtás útján, részint önkéntesen, és ezen kölcsönök törlesztését a jövőben is vállalta.

II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, amennyiben a tulajdonjog változás a zálogjoga, és az elidegenítési, és terhelési tilalom érintetlenül hagyása mellett történik.

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.

A megyei bíróság mindenképp előtt abban a kérdésben foglalt állást, hogy a peres felek között mikortól, meddig állt fenn élettársi kapcsolat. A felperes keresetében 2003 vége és 2008 júliusa közötti időt jelölte meg, míg az I. rendű alperes 2002 és 2007 közötti öt éves időtartamot határozott meg.

Ezzel kapcsolatban azonban a megyei bíróság nem tartotta indokoltnak további bizonyítási eljárás lefolytatását, mivel maga az I. rendű alperes is úgy nyilatkozott, hogy az élettársi kapcsolat közöttük az utolsó, 10.000.000,- Ft-os kölcsön felvételét megelőző néhány héttel, egy hónappal korábban szakadt meg. Ez a kölcsönfelvétel pedig a periratok alapján nem vitásan 2008. június 10-én történt, így helytálló a felperes 2008. július havi hivatkozása az életközösség megszakadása időpontjaként. Még a kezdő időpont tisztázásának, hogy az

2002. vagy 2003. év volt e, a per szempontjából azért nem volt jelentősége, mert egymással szemben a felek mindenféle elszámolási igényt 2003. év végétől, illetve 2004-től kezdődően érvényesítettek. Egyébként pedig mind a két fél egyezően adta elő, hogy kb. öt évig állt fenn közöttük az élettársi kapcsolat, ami a 2003-as kezdő időpontot támasztja alá.

A megyei bíróság ezt követően azt vizsgálta, hogy a felek közreműködésének az aránya hogyan állapítható meg. Ezzel kapcsolatban a perben rendelkezésre álló, mind két félre vonatkozó jövedelemigazolásokból egyértelműen meghatározható, hogy a felperes átlagban kétszer akkora jövedelemmel rendelkezett, mint az I. rendű alperes. Ez tehát azt jelenti, hogy a hozzájárulás mértékét a felperes oldalán 2/3-ad, míg az I. rendű alperes oldalán

1/3-ad arányban kell figyelembe venni. A mindkét fél részéről hivatkozott személyes közreműködést, így a felperesi oldalról a ...ingatlanban történt munkavégzést, míg az

I. rendű alperes oldaláról a felperesi tulajdonú ingatlanban végzett munkavégzést a megyei bíróság egyenlő arányúnak tekintette, amik ezen megállapított közreműködési arányon nem változtatnak.

A megyei bíróság ezt követően azt vizsgálta, hogy történt-e, és ha igen, milyen mértékű közös beruházás az I. rendű alperes tulajdonát képező ...ingatlanon. Ezzel kapcsolatban az I. rendű alperes ugyan vitatta olyan közös beruházás, illetve felújítás tényét, ami álláspontja szerint a felperesi oldalon megtérítési igényt megalapozna, azonban a felperesi keresetben megjelölt munkálatok közös elvégzését elismerte. Azok értékmegjelölését, illetve az ingatlan forgalmi érték meghatározását tartotta eltúlozottnak. Elismerte azt is, hogy a beruházások részben a közösen felvett kölcsönökből, illetve mindkettőjük fizetéséből kerültek finanszírozásra.

Ezen túlmenően hivatkozott még az édesanyja által mindkettőjük részére adott 500.000,- Ft, illetve 80.000.- forintos összegű ajándéokra és az édesanyja által biztosított kölcsön összegére.

Fentiek alapján tehát a megyei bíróság úgy foglalt állást, hogy a finanszírozásra figyelemmel mindenképpen történt olyan beruházás az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanon, amelynek az elszámolását a felperes alappal kérheti. Hiszen ezt a közösen felvett kölcsönök, a vállalkozás bevételeinek a felhasználása, az aktuális jövedelmüknek ilyen célra történő fordítása, illetve az I. rendű alperes édesanyja által mindkettőjük részére biztosított ajándék megalapozza. Míg az édesanya által felvett kölcsön elszámolását jelen perben az I. rendű alperes nem kérheti, illetve az életközösség fennállása alatti kölcsöntörlesztést pedig általa is elismerten közösen megtérítették az édesanyja részére. Miután pedig a közreműködés arányát a megyei bíróság 2/3-1/3 arányban határozta meg a felperes javára, ezen elszámolás mértékét is 2/3-1/3 arányban tartotta megállapíthatónak a felperes javára. Ehhez azonban nem csak az ingatlan forgalmi értékét kellett meghatározni figyelemmel arra, hogy az a felek között vita tárgyát képezte, hanem azt is, hogy mely beruházások minősülnek tulajdonjogot keletkeztető beruházásnak és melyek tartoznak a kötelmi igényként elszámolható beruházás körébe, illetve a tulajdonjogot megalapozó beruházások a felperes oldalán forgalmi értéknövelő hatásukat tekintve milyen arányú tulajdonjogot keletkeztettek.

Ennek megfelelően a megyei bíróság a felperesi kereset 6., 7., 13., 17. pontjaiban felsorolt munkálatokat tekintette tulajdonjogot keletkeztető beruházásnak.

A megyei bíróság a perben ingatlanforgalmi szakértőt vezetett be, aki által benyújtott szakértői véleményt aggálytalannak tartotta, ezért azt ítélezése alapjául elfogadta. A szakértői véleményben foglaltakra a felperes észrevételt nem tett, míg az I. rendű alperes által benyújtott terjedelmes észrevételben foglaltakra a szakértő és a társszakértő is személyes meghallgatásuk során megnyugtató magyarázatot adott.

A szakértő az ingatlanon lévő felépítmény beruházás előtti, azaz 2005. előtti forgalmi értékét 8.500.000.- forintban határozta meg, míg a beruházások utáni forgalmi értékét 8.800.000.- forintban. Azaz, az általa megjelölt beruházások 300.000.- forint forgalmi érték növekedést eredményeztek. A beruházások forgalmi értékét a megyei bíróság a szakvélemény adatai szerint összesen 1.047.300.- forintban határozta meg, mely a szennyvízhálózatra történő csatlakozás 89.700.- forintos, a központi fűtés kialakításának 457.600.- forintos, a terasz megépítésének 240.000.- forintos, és a gépkocsitároló 260.000.- forintos költségéből tevődik össze. Itt jegyzi meg a megyei bíróság, hogy a műszaki érték számításánál eltért a szakértői véleményben foglaltaktól a nyitott szín, vagy gépkocsibeálló vonatkozásában, ugyanis ott a szakértő számítási adatai és műszaki érték végkövetkeztetése eltér egymástól, így a számítási adatok figyelembe vételével a 26 m²-es beálló műszaki értékét 10.000.- forintos négyzetméterenkénti árral számolva 260.000.- forintban határozta meg.

Utal rá a megyei bíróság, hogy az, hogy a felek a felvett kölcsönből, illetve egyéb forrásból milyen összeget fordítottak ténylegesen az ingatlanba történő beruházásra, a perben nem volt egyértelműen meghatározható, azt maguk a felek sem tudták számszerűsíteni. Különös figyelemmel arra, hogy nem vitásan a kölcsönösszegek egy jelentős részét felélték, saját maguk és gyermekeik életvitelének a biztosítására fordították, ezért a beruházások szakértő által meghatározott műszaki értékét fogadta el a bíróság a számítás alapjául.

Az 1.047.300.- forintot 1.050.000.- forintra kerekítve, megállapítható, hogy annak 2/3-ad része, azaz 700.000.- forint a felperes közreműködésének, míg 1/3-ad része, azaz 350.000.- forint az I. rendű alperes közreműködésének az eredménye. Így az ingatlan 2005-ös műszaki értéke áll a beruházás előtt 8.500.000.- forintból, mely I. rendű alperes oldalán értékelendő a beruházásból rá eső 350.000.- forinttal együtt, mely összesen 8.850.000.- forintos értéket jelent, valamint a felperes 700.000.- forintos hozzájárulásából, ami $(700.000 : 8.850.000)$ 79/1000-ed, azaz 2/25-öd felperesi tulajdonosi arányt eredményez. Ha ezt számszerűsítjük az ingatlanon lévő felépítmény jelenlegi 9.800.000.- forintos forgalmi értékében, az 784.000.- forintot jelent.

A szakértő azonban az ingatlan telekkel együtt meghatározott forgalmi értékét 12.000.000.- forintban jelölte meg. Ez azt jelenti, hogy abból az I. rendű alperest $(9.800.000 - 784.000)$ 9.016.000.- forint és a telek értéke, 2.200.000.- forint, azaz 11.216.000.- forint illeti. Ehhez képest a felperes 784.000.- forint értéke $(784.000 : 11.216.000)$ 70/1000-ed vagyis 7/100-ad tulajdoni arányt eredményez, mely a jelenlegi össz. ingatlan forgalmi értékéből 840.000.- forintos ellenértékre jogosítja a felperest.

Mivel azonban az I. rendű alperes teljesítőképességet nem igazolt, így a megyei bíróság csupán a felperesi tulajdoni hányadot tudta megállapítani.

Fentiek alapján a megyei bíróság tehát megállapította ugyan, hogy a felperest élettársi közös vagyoni beruházás címén az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanban 7/100 tulajdoni hányad megilleti, azonban a közös tulajdon megszüntetése iránti igényét elutasította. Jelen gazdasági helyzetben ugyanis, amikor az ingatlanok forgalma gyakorlatilag megszűnt, teljesen reménytelen, hogy árverési értékesítéssel megszüntetésre kerülhessen a közös tulajdon, de az igen csekély felperesi tulajdoni hányadra figyelemmel az teljes mértékben méltánytalan is lenne az I. rendű alperesre nézve. Kétségtelen, hogy az I. rendű alperes eltérő álláspontja folytán teljesítőképességet nem tudott, de nem is kívánt igazolni, így a megyei bíróság a közös tulajdon megszüntetésének azt a módját, hogy az I. rendű alperes váltsa magához a felperesi tulajdoni illetőséget, nem rendelhette el, azonban a felek közötti tulajdoni helyzet rendezéseként a későbbiekben célszerűnek látszik ezen megoldás választása.

A megyei bíróság a továbbiakban a felperes kötelmi jellegű megtérítési igényeit vizsgálta.

Ezzel kapcsolatban a szakértői véleményben meghatározott házilagos kivitelezés bekerülési értékeit vette figyelembe a víz, a villanyvezeték, a burkolási munkálatok, a fürdőszoba, a WC felújítása, lakás festése, kerítés létesítése, és a halastóval kapcsolatos munkálatok vonatkozásában, ami mindösszesen a szakvélemény szerinti értékekkel számolva 1.327.116.- forint, aminek a 2/3-a 884.744.- forint. Ezért a felperes kötelmi igényként a felújítási munkálatokkal kapcsolatban ilyen összegre jogosult.

A megyei bíróság a továbbiakban azt vizsgálta, hogy a felek az életközösség fennállása alatt milyen közös vagyoni ingóságokat szereztek. Ezzel kapcsolatban kiemeli a megyei bíróság, hogy a felperesi keresetben megjelölt ingóságok vonatkozásában az I. rendű alperes a tárgyaláson szóban tételes nyilatkozatot tett úgy az ingóságok létre, hollétére, mint ezek értékére vonatkozóan. A bíróság felhívta a felperest, hogy arra írásbeli nyilatkozatot tegyen, valamint figyelmeztette, hogy az ezzel kapcsolatos bizonyítási kötelezettség őt terheli. Az

I. rendű alperes által írásban benyújtott közös vagyoni ingóságokra, illetve különvagyoni ingóságokra vonatkozóan a felperes írásban tételes észrevételt tett, a tárgyaláson I. rendű alperes által előadottakkal szemben bizonyítási indítvánnyal nem élt. A bíróság figyelmeztette az I. rendű alperest, hogy az általa érvényesíteni kívánt ingóságokkal kapcsolatos bizonyítási kötelezettség őt terheli. Az alperes bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. Továbbá tájékoztatta a bíróság a feleket, hogy amennyiben az értékmegjelöléssel kapcsolatban bizonyítási indítványt nem

terjesztenek elő, a bíróság a felek értékmegjelölésének középárayos összegével számol. A felek kifejezett nyilatkozatot tettek, hogy bizonyítási indítvánnyal élni nem kívánnak, valamint a bíróság korábbi felhívásaira sem terjesztettek elő további bizonyítási indítványt. Ezért a megyei bíróság az ingóságok körének és hollétének megállapításánál az ellenérdekű fél által nem vitatott tételeket a fél állításának megfelelően elfogadta, míg a vitatott tételeket bizonyítottság hiányában nem vette figyelembe. Az értékmeghatározásnál pedig középárayos értékekkel számolt. Mindezen elvek figyelembe vételével a bíróság a vagyonleltárat az alábbiak szerint állítja fel.

- 1) tételszám alatti Opel személygépkocsi 750.000.- forint értékben.
Az ingóság felperes birtokában maradt, annak értékét a felperes 500.000.- forintban, az I. rendű alperes 1.000.000.- forintban jelölte meg, a bíróság 750.000.- forintban határozta meg.
- 2) tételszám alatti függönyök, csillárok, berendezési tárgyak 65.000.- forint értékben.
A felperes 100.000.- forintban, az alperes 30.000.- forintban határozta meg azzal, hogy annak egy részét a felperes elszállította, ezért a megosztás a felek között megtörtént.
- 3) tételszám alatti konyhai felszerelések 215.000.- forint értékben.
A felperes 400.000.- forintban jelölte meg az értékét, az alperes a nála maradt mikro és edények összértékét 15.000.- forintban határozta meg azzal, hogy az ingóságok egy részét a felperes már elvitte, így a bíróság az ő értékmegjelölését 30.000.- forintnak fogadta el, ami a középárayos érték számításául szolgált, azzal, hogy a megosztás a felek között megtörtént.
- 4) tételszám alatti 2 darab tv 30.000.- forint értékben.
A felperes 2 darab tv és egy CD lejátszó értékét 35.000.- forintban jelölte meg, az alperes a CD lejátszó létét vitatta, a két tv értékét, melyből a felperes egyet elvitt 30.000.- forintban jelölte meg, amit a bíróság elfogadott, az ingóságokat megosztottnak tekintve.

Nem fogadta viszont el a felperesi ingó listából a további egy darab tv-t, mivel annak létét az alperes vitatta, a felperes pedig azt nem bizonyította, míg az alperes által elismert tv-ből alperesi állítás szerint felperes egyet elvitt, ezen megosztást a felperes nem cáfolta.

- 5) tételszám alatti kettő darab kerti pad 20.000.- forint értékben.
A felperes kettő darab kerti padot 20.000.- forint értékben jelölt meg, annak tényét az alperes elismerte azzal, hogy abból a felperes egyet már elvitt, a felperes ezt nem cáfolta, így a bíróság ezt is megosztottnak tekintette.
- 6) tételszám alatti egy darab pad 5.000.- forint értékben.
A felperes egy darab padot 10.000.- forintos értékben jelölt meg, azt alperes előadása szerint maradék deszkákból ő maga készítette és maradék festékekkel festette le. Értékmegjelölést nem adott hozzá, ezért a bíróság azt 5.000.- forintban fogadta el, mint alperesi birtokban lévő ingóságot.

Nem állította be viszont a vagyonmérlegbe a megyei bíróság a felperes által megjelölt egy darab fa asztalt paddal, mivel annak létét az alperes vitatta, az ellenkezőjét a felperes nem bizonyította.

- 7) tételszám alatti sziklakert kialakítás, dísznövényekkel, virágokkal, valamint kerti díszítések, virágállványok, és virágok 30.000.- forint értékben.
A felperes ezen tételeknél 300.000.- illetve 100.000.- forint értékmegjelölést adott, míg az alperes 20.000.- és 10.000.- forint értékmeghatározást. A megyei bíróság jelen tételnél

méltánytalannak tartotta volna a középárányos mértékkel történő számítást, miután a felperes ilyen nagy mértékű ráfordítást virágokra, dísznövényekre semmivel nem igazolt. Életszerűnek tartotta az alperesi 30.000.- forintos értékmegjelölést, amit elfogadott, különös figyelemmel a következő tétel értékmeghatározására is.

- 8) tételszám alatti 40 darab tuja 36.000.- forint értékben.

A felperes ennek értékét 40.000.- forintban, míg az alperes 32.000.- forintban jelölte meg, a megyei bíróság középárányos értéket 36.000.- forintot számított azzal, hogy értelemszerűen ezen növények és kerti díszek alperesi birtokban maradtak.

A továbbiakban a bíróság az alperes által megjelölt közös vagyoni ingóságok körét vizsgálta és miután az alperes által igényelt számítógéppel, irodabútorral, irodai gurulós székekkel kapcsolatban a felperes úgy nyilatkozott, hogy az nem volt, illetve azt a gyerekének vették, a vagyonmérlegből alperesi bizonyítás hiányában ezen tételeket kihagyta.

- 9) tételszám alatti 1 darab könyvespolc 3.000.- forint értékben.

Az alperes 4 darab könyvespolcot jelölt meg 15.000.- forint értékben, ami darabonként nem egész 4.000.- forintot jelent, míg felperes elismerte, hogy egy darab könyvespolcot vásároltak ami nála van, és azt 3.000.- forintos értékben határozta meg.

Kihagyta a megyei bíróság a másológépet a vagyonleltárból, miután a felperesi előadás szerint az már az életközösség megszakadásakor is rossz volt. Ennek ellenkezőjét az alperes nem bizonyította.

- 10) tételszám alatti festék és szegő 17.500.- forint értékben.

Ezt a tételt az alperes 30.000.- forintban jelölte meg, míg a felperes nem vitatta, hogy ilyen anyagok felhasználásra kerültek a saját ingatlanára, annak értékét azonban csak 3.000.- forintban határozta meg, ennek középárányos összege a 17.500.- forint.

Ugyancsak nem vette figyelembe a bíróság az alperes által igényelt szerszámgepeket, miután azon felperesi állítást, hogy azok az együttélés alatt tönkrementek, az alperes nem cáfolta.

A megyei bíróság ugyancsak nem értékelte a közös vagyoni ingóságok körében az alperes által hivatkozott ... motort, ugyanis azzal kapcsolatban maga az alperes nyilatkozott úgy a tárgyaláson, hogy azt a felperes és a fia együtt vásárolták, de hogy milyen pénzből azt nem tudja megmondani. Az alperes a segédmotorkerékpárral és a fűkaszával kapcsolatban szintén nem tudta megjelölni, hogy az pontosan milyen kölcsönből került megvásárlásra, és annak a visszafizetése hogyan történt. Azt a felperesi állítást viszont, hogy azokat ténylegesen a felperes édesapja vásárolta, elismerte.

Továbbiakban a megyei bíróság nem vette figyelembe az alperes részéről előterjesztett 500.000.- forint elszámolási igényt, amit a felperes által nem vitatottan a felperes nővérének adtak kölcsön, mivel ezt a kölcsönt az alperes nem a felperestől, hanem a felperes nővérétől kérheti vissza.

Fentiek alapján a megyei bíróság a felek közös vagyoni ingóságainak összértékét 1.171.500.- forintban állapította meg, melyből a felperesre a 2/3-os közreműködési arány alapul vételével 781.000.- forint jutó, míg az alperesre 390.500.- forint jutó számítandó. Azonban a felek között a megyei bíróság megosztottnak tekintette a 2., 3., 4., 5. alatti tételeket, mindösszesen 330.000.- forint értékben, így a tényleges elosztás alapját képező ingóság összértéke 841.500.- forint, amelyből a felperesnek 561.000.- forint, míg az alperesnek 280.500.- forint jár. Ehhez képest a felperesnél van

770.500.- forint, míg az alperesnél 71.000.- forint értékű ingóság. Ezért a felperes 209.500.- forint ingó értékkiegyenlítés megfizetésére köteles az alperes felé.

11) tételszám alatt értékelte a megyei bíróság az alperes használt cserépkályha kiadás iránti igényét 60.000.- forint értékben.

Ezzel kapcsolatban a felperes úgy nyilatkozott, hogy valóban birtokban tartja és azt hajlandó az alperesnek kiadni, míg az egyéb különvagyonai ingóságok vonatkozásában a felperes elismerést nem tett, ezért azokat bizonyítottság hiányában a megyei bíróság nem értékelte és kiadásra sem kötelezte a felperes.

A felújítási munkálatok kapcsán I. rendű alperest terhelő 884.744.- forintot és a felperes ingó érték kiegyenlítési 209.500.- forintos fizetési kötelezettségét összeszámítva, az I. rendű alperes 675.244.- forint megfizetésére köteles a felperes részére.

A megyei bíróság a továbbiakban a felek kölcsöntörlesztéseivel kapcsolatban a következők szerint foglalt állást.

A felperes a keresetében tételesen kimutatta, hogy milyen kölcsönöket vettek fel, abból milyen összegeket törlesztettek közösen. Ezek valóságát a pénzügyi intézetek megkeresésre adott válaszukban alátámasztottak.

Ugyanakkor maga az I. rendű alperes sem vitatta a kereset ezen részének a tényyszerűségét. A felperes elismerte, hogy a kölcsönökből 4.000.000.- forintot saját céljaira fordított.

Az I. rendű alperes elismerte, hogy 2.000.000.- forint a ... ingatlan tulajdonjogának részéről történt megszerzéséhez lett felhasználva.

A felek egybehangzóan nyilatkoztak arról, hogy a kölcsönök részben az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanra lettek fordítva, részben felérték azt, illetve mindketten gyermekük igényeire fordították. Csupán ennek a mértékében volt közöttük vita, a felhasználás arányát azonban egyikük sem tudta meghatározni, de ennek előírása életszerűtlen is lett volna. Különös figyelemmel arra is, hogy a bíróság ezen kölcsönök felhasználásának eredményeként tulajdonjogot adott felperesnek az I. rendű alperesi ingatlanban, illetve kötelmi elszámolás keretében is értékelte a felperes javára.

Ezért a megyei bíróság álláspontja szerint a felperes az I. rendű alperes tulajdonszerzéséhez felhasznált 2.000.000.- forintból a felperesi tulajdoni arányt meghaladó összeg 2/3-ára tarthatott volna igényt, ami több, mint a keresetében általa megjelölt 172.500.- forint. Mivel azonban a bíróság nem terjeszkedhet túl a kereseti kérelmen, ezért a felperes által megjelölt összeg megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest.

Így az I. rendű alperes mindösszesen (675.244 + 172.500) 847.744.- forint megfizetésére köteles a felperes felé.

Bár a felperes számszakilag nagyobb részt lett pervesztes a keresete érdemét illetően

- az I. rendű alperes elutasításra irányuló kérelmével szemben - mégis nagyobb részt pernyertesnek tekintendő. Ezért a megyei bíróság a méltányosság elve alapján az I. rendű alperest a tulajdoni hányad és a fizetési kötelezettség értéke alapul vételével kötelezte a felperes részére (840.000 + 847.744) 80.000.- forint 20 % ÁFA értékben 96.000.- forint ügyvédi munkadíj megfizetésére a Pp. 78. §-a szerint azzal, hogy ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik. A II. rendű alperes költségigényt nem érvényesített.

A le nem rótt kereseti illetéket és szakértői költséget a 6/1986. (VI. 26.) IM. számú rendelet 14. §-a értelmében a költségmentes felperes helyett az állam viseli.

Az ítélet elleni fellebbezés lehetősége a Pp. 233. §-án alapul.

... 2011. október 20.

Dr. P-né dr. M.É. sk.
eljáró bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő