

A Pécsi Ítéltábla a dr. Szalay Géza ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Dr. Szabó Flóra -Dr. Felső Pál Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű és **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen élettársi közös vagyon megosztása iránt a Baranya Megyei Bíróságon indított perében a 2011. október 4. napján kelt 10.P.20.894/2009/106. számú ítélet ellen a felperes részéről 108. sorszám, az alperesek részéről 107. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét akként javítja ki, hogy az I. rendű alperes élettársi közös szerzés címén a r.-i 177. helyrajzi szám alatt felvett 2501 négyzetméter térmértékű lakóház, udvar megjelölésű, R., P. S. utca 55. szám alatti ingatlan további 4/100 tulajdoni hányadát szerezte meg, így illetősége 54/100-ra, míg a felperes illetősége 46/100-ra módosul.

Az így kijavított ítéletet - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, a felperes által fizetendő értékkiegyeenlítés összegét 964.849 (kilencszázhatvannégyezer-nyolcszáznegyvenkilenc) forintra leszállítja, és a II-III. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresetet elutasítja.

Az I. rendű alperes a fenti összeg megfizetésével egyidejűleg köteles a felperes részére a r.-i 177. helyrajzi szám alatt felvett R., P. S. utca 55. szám alatti ingatlanra vonatkozóan a bejegyzési engedélyt kiadni.

Az ingatlanügyi hatóság megkeresését azzal a megváltoztatott tartalommal rendeli el, hogy a r.-i 177. helyrajzi szám alatt felvett R., P. S. utca 55. szám alatti ingatlan tekintetében az I. rendű alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét töröljék, és a felperes (felperes neve, születési hely idő, anyja neve, lakcíme) $\frac{1}{1}$ tulajdonjogát jegyezzék be élettársi közös vagyon megosztása címén. A jogváltozás a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be.

Megállapítja, hogy az elsőfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

A felperes és az I. rendű alperes által fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét személyenként 450.000 (négy százötvenezer) forintba leszállítja.

Egyéb fellebbezett részében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest és az I. rendű alperest, hogy fizessenek meg az államnak - az állami adóhatóság külön felhívására - a felperes 337.300 (háromszázharminchétezer-háromszáz) forint, az I. rendű alperes 262.500 (kettő százhatvankettőezer-ötszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket. Egyebekben a másodfokú eljárásban felmerült költségét mindegyik fél maga viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével megállapította, hogy az I. rendű alperes élettársi közös szerzés címén megszerezte a p.-i 70388/1 helyrajzi szám alatt felvett lakóház, udvar megjelölésű P., K. út 15/1. szám alatti ingatlan 13/100 illetőségét, továbbá a r.-i 177. helyrajzi szám alatt felvett lakóház, udvar megjelölésű R., P. S. utca 55. szám alatti ingatlan további 46/100 (helyesen 4/100) tulajdoni illetőségét. A felperes és az I. rendű alperes élettársi közös vagyonát megosztotta, és az ingatlanokon fennálló közös tulajdont megszüntette. Az I. rendű alperest az egyes ingatlanok tekintetében megillető tulajdoni hányadot - megváltási ár ellenében - a felperes, míg az ingóságokat az azt birtokában tartó fél tulajdonába adta, és a felperest 2.085.438 forint értékkiegyenlítés, míg a II. és III. rendű alpereseket személyenként 543.195 forint megfizetésére kötelezte. Az I. rendű alperest kötelezte arra, hogy a megváltási ár megfizetésével egyidejűleg a felperes részére adjon ki bejegyzési engedélyt, megkereste az ingatlanügyi hatóságot a tulajdonos személyében történt változás átjegyzése érdekében, továbbá rendelkezett az elsőfokú eljárás költségeinek viseléséről.

Az elsőfokú bíróság a felperes és az I. rendű alperes egyező előadása alapján rögzítette, hogy 1996. júniusától 2007. augusztus 14. napjáig élettársi kapcsolatban éltek. Az eljárás során beszerzett igazolások alapján megállapította, hogy az életközösség fennállása alatt a felperes nettó jövedelme 16.857.585 forint, míg az I. rendű alperes nettó jövedelme - az őt terhelő házastársi tartásdíj és gyermektartásdíj levonása után - 19.543.639 forint volt. Miután az élettársak a háztartási és házkörüli munkákból, valamint az egyes ingatlanokon végzett beruházásokkal kapcsolatosan felmerült építési munkákból egyenlő mértékben

vették ki a részüket, az elsőfokú bíróság a jövedelem igazolások adatai alapján a szerzésben való közreműködés arányát az I. rendű alperesre kedvezőbb 54-46%-ban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy az I. rendű alperes 1996. áprilisában házastársával, H. B-néval közösen vásárolta meg gyermekei, a II-III. rendű alperesek részére a p.-i 70387 helyrajzi szám alatt felvett, akkor még beépítetlen területet, amelyre 1996. májusában a II. rendű alperes nevében építési engedély iránti kérelmet nyújtott be. A házastársi közös vagyonból származó építőanyaggal és készpénzzel még az építési engedély jogerőre emelkedését megelőzően az ingatlanon lakóház építését kezdte meg. 1996. év végére a lakóépület szerkezetkész állapotba került, amely készülségi fokig az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a beruházás költségeit az I. rendű alperes, míg a továbbiakban az élettársak közösen finanszírozták. A teljes építmény Cs. A. igazságügyi szakértő által megállapított bruttó 7.713.383 forint bekerülési költségéből az élettársak által közösen végzett beruházás 46%-a, 1.086.389 forint illeti meg a felperest, miután az ingatlan időközbeni értékesítésére figyelemmel kizárólag megtérítési igényt érvényesített. Ennek az összegnek a megfizetésére az ingatlan tulajdonosait, a II-III. rendű alpereseket jogalap nélküli gazdagodás címén kötelezte az elsőfokú bíróság.

2004-ben a felperes és az I. rendű alperes átépítették a felperes tulajdonát képező p.-i 70388/1 helyrajzi szám alatt felvett P., K. út 15/1. szám alatti ingatlant. Az átépítés folytán az ingatlan forgalmi értéke 2.660.000 forinttal emelkedett, melyre figyelemmel az I. rendű alperes az ingatlan 13/100 tulajdoni illetőségét szerezte meg.

A felperes és az I. rendű alperes 2001-ben vásárolták meg a r.-i 177. helyrajzi szám alatt felvett lakóház és udvar megjelölésű R., P. S. utca 55. szám alatti ingatlant 750.000 forint vételárért. Az elsőfokú bíróság a szerzési arálynak megfelelően a felperes tulajdoni illetőségét 46/100-ra, míg az I. rendű alperes illetőségét 54/100-ra módosította.

Az I.- II. rendű alperesek tulajdonát képező P., Z. utca 8. szám alatti ingatlanban az életközösség fennállása alatt történt meg egy alagsori garzonlakás kialakítása - új konyhabútor beépítésével -, az utcafronti épületrész újra cserepezése, új kémény építése, a fűtési rendszerhez új kazán beépítése, illetve a garázs átépítéséhez építőanyag vásárlása, összesen 1.858.939 forint költséggel, amelyből a felperes a szerzési arálynak megfelelő 855.112 forint megtérítésére tarthat igényt.

Az életközösség fennállása alatt svájci frank alapú hitel igénybevételével vásárolták meg az élettársak az ingóvagyon leltár 48./ tétele alatt felvett Nissan típusú gépjárművet. Az ingóság életközösség megszakadásakor képviselt forgalmi értékét az elsőfokú bíróság 5.811.000 forintban állapította meg, és az I. rendű alperes által az életközösség megszakadását követően egyedül törlesztett hitelből 1.791.157 forintot a felperes terhére elszámolt. Alaptalannak találta ugyanakkor a felperes

többlethasználati díj iránti igényét, miután az életközösség megszakadásakor az élettársak olyan tartalmú megállapodást kötöttek, hogy a gépjárművet kizárólag az I. rendű alperes használja, és viseli annak minden terhét (ideértve a kölcsön törlesztő részletét is), a gépjármű használata iránti igényét pedig a későbbiekben nem jelezte.

Az elsőfokú bíróság az ingóságokat az azt birtokban tartó fél tulajdonába adta, és az I. rendű alperest 2.553.707 forint értékkiegyenlítés megfizetésére kötelezte. A P., K. út 15/1. szám alatti, illetve a R., P. S. utca 55. szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette, és az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét a P., K. út 15/1. szám alatti ingatlan tekintetében 1.543.100 forint, míg a R., P. S. utca 55. szám alatti ingatlan tekintetében 2.160.000 forint megváltási ár fejében a felperes tulajdonába adta. Mindezek összegezésésként a felperest 2.085.438 forint értékkiegyenlítés megfizetésére kötelezte, míg a II-III. rendű alpereseket személyenként 543.195 forintban marasztalta a felperes javára.

Az elsőfokú ítélet ellen valamennyi peres fél fellebbezéssel élt.

A felperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és a szerzésben való közreműködés egyenlő arányának megállapítását kérte. Hangsúlyozta, hogy az élettársi kapcsolat teljes ideje alatt a háztartási munkákat kizárólagosan ő látta el, emellett az építkezésekhez kapcsolódó adminisztrációs, pénzügyi és szervezési feladatokon túlmenően a tényleges fizikai munkavégzésből is kivette a részét. A szerzési arány módosítására figyelemmel kérte az őt terhelő megváltási ár összegének leszállítását a p.-i 70388/1 helyrajzi számú P., K. út 15/1. szám alatti ingatlan tekintetében 1.395.853 forintra, a r.-i 177. helyrajzi szám alatt felvett R., P. S. utca 55. szám alatti ingatlan tekintetében az I. rendű alperes tulajdonjog megállapítására irányuló viszontkeresetének elutasítását, és ennek megfelelően a megváltási ár 2.000.000 forintra történő leszállítását, míg a P., Z. utca 8. szám alatti ingatlanban végzett közös beruházások megtérítése címén az I. rendű alperest terhelő összeg 929.470 forintra történő felemelését.

A p.-i 70387 helyrajzi szám alatt felvett P., K. út 15. szám alatti ingatlanon folytatott építkezéssel kapcsolatban fellebbezésében sem vitatta, hogy az I. rendű alperes az építkezéshez szükséges anyagok jelentős részével már az élettársi kapcsolat létesítését megelőzően rendelkezett. Ezek azonban álláspontja szerint nem voltak elegendőek ahhoz, hogy a lakóépület 1996. decemberére szerkezetkész állapotban legyen. Vitatta azt is, hogy az I. rendű alperes 2.000.000 forint készpénzzel rendelkezett az együttélés kezdetekor, amelynek az is ellentmond, hogy saját előadása szerint is munkáltatói kölcsönt kellett igénybe vennie. Mindezekre figyelemmel a felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen rekesztette ki a közösen végzett munkák köréből az épület tetőzeténél az ácsszerkezet kialakításán túl a kész tetőzet elkészítéséhez szükségszerűen hozzátartozó munkálatokat és azok anyagköltségét, a közösen megvásárolt nyílászárók bekerülési költségét és azok beépítésével felmerült díjat, valamint az építész szakértő kiegészítő szakértői véleményében, illetve a tárgyaláson tett további

nyilatkozata szerint pontosított költségeket. Mindezeket számításba véve a közös beruházások összköltsége 5.018.894 forint, a teljes bekerülési költség 65%-a, amelynek alapul vételével a II. rendű alperes marasztalásának 2.437.500 forintra, a III. rendű alperes marasztalásának 1.706.250 forintra való felemelését kérte, továbbá az I. rendű alperesnek, mint haszonélvezőnek 731.250 forint megfizetésére kötelezését. Tévesnek találta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy az elsőfokú eljárás során kizárólag megtérítési igényt kívánt érvényesíteni. Mindaddig ugyanis, amíg az ingatlant az alperesek nem értékesítették, tulajdonjogának megállapítását kérte, és ezt követően is a ráépítésre alapítottan tartotta fenn az igényét, és az ennek alapján számított tulajdonjog ellenértékének a megtérítésére tartott igényt.

Állította, hogy a vagyonleltár 15./, 27./ és 53./ tétele száma alatt felvett ingóságok nem léteznek, ezért azokat törölni kérte, a 6./ tétele szám alatti televíziót az I. rendű alperesnél kérte számításba venni, míg az 54./ tétele szám alatti komód értékét a tárgyszakértő szakvéleménye alapján 7.000 forintban határozta meg. A 48./ tétele szám alatti gépkocsi értékét 5.818.500 forintban kérte meghatározni, miután az elsőfokú eljárásban az I. rendű alperessel egyezően úgy nyilatkozott, hogy a gépkocsi értékét az új érték 90%-ában fogadja el. Az életközösség megszakadása óta eltelt 50 hónap és havi 40.000 forint használati díj alapulvételével az I. rendű alperes 1.000.000 forint többlethasználati díj megfizetésére kötelezését kérte, mert álláspontja szerint a többlethasználat ténye attól függetlenül megállapítható, hogy az I. rendű alperest felszólította-e a használat átengedésére. A szerzésben való közreműködés általa figyelembe venni kért arányára tekintettel az I. rendű alperes által kifizetett gépjármű hitelből 1.946.910 forint elszámolását, és mindezek összegzéseként értékkiegyenlítésben való marasztalásának mellőzésével - a II-III. rendű alperesek marasztalásán túl - az I. rendű alperesnek 323.657 forint megfizetésére kötelezését kérte. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a II. és III. rendű alperesek fizetési kötelezettségét megállapította, perköltségben való marasztalásukról azonban nem rendelkezett.

Az I. rendű alperes a p.-i 70388/1 helyrajzi szám alatt felvett P., K. út 15/1. szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése kapcsán a felperes által fizetendő megváltási ár 2.754.000 forintra történő felemelését kérte. Hivatkozott a felperes megbízása alapján eljáró K. G. szakvéleményére, amely szerint a közös beruházásból származó értékelkedés 5.100.000 forint, így az élettársi közös vagyonhoz az ingatlan 510/1830 tulajdoni hányada tartozik. Állította, hogy a P., Z. utca 8. szám alatti ingatlan átalakítása során az élettársi közös vagyon terhére csak egy raklap Ytong téglát került beépítésre, melyre figyelemmel az elsőfokú eljárásban is elismert 260.000 forintot, továbbá az alagsor kialakításával kapcsolatosan további 300.000 forintot használtak fel. Tévesnek találta azt az ítéleti megállapítást, hogy a konyhabútor az élettársi közös vagyon része, azt ugyanis lényegesen később vásárolta. Az ingatlan átalakításával összefüggésben 560.000 forint költség merült fel, így a felperes megtérítési igénye 257.600 forint összegig alapos. Kifogásolta, hogy a beruházásokkal kapcsolatosan a szakértői vélemények ÁFA-s áron számoltak, annak ellenére, hogy a kivitelezések túlnyomó többségéről számlát nem

kaptak, így ÁFA felszámítására és fizetésére nem került sor. Sérelmezte, hogy az elsőfokú ítélet a Nissan típusú terepjárával kapcsolatosan csak a már törlesztett 3.893.820 forintot vette figyelembe, annak ellenére, hogy okiratokkal igazolta a még fennálló tőketartozás 3.479.573 forintos összegét.

A II. és III. rendű alperesek megítélése szerint a p.-i 70387 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság által megállapított bekerülési költség eltúlzottan magas. Nem vitatták, hogy a kivitelezés egy része a felperes és az I. rendű alperes együttélése alatt történt, állították azonban, hogy ahhoz a felperes anyagilag alig járult hozzá. Az élettársi közös vagyonból mindössze 623.642 forint beinvestálása történt meg, amelynek 46%-a 286.875 forint illeti a felperest. Ezt az összeget azonban a felperes nem tőlük követelheti, hanem annak elszámolására az élettársi közös vagyon megosztása kapcsán kerülhet sor.

A másodfokú bíróság a fellebbezéseket kisebb részben találta alaposnak.

A másodfokú bíróság az elsőfokú eljárásban felvett bizonyítás adatai, valamint a fellebbezési eljárásban beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény alapján az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást módosítja, illetve kiegészíti az alábbiak szerint:

A p.-i 70387 helyrajzi szám alatt felvett P., K. út 15. szám alatti ingatlanon az élettársak által 1996-1999 között elvégzett építési munkák teljes műszaki-bekerülési költsége 8.624.408 forint. Az építkezés folytán az ingatlan 1.450.000 forintos forgalmi értéke 3.850.000 forintra emelkedett. Az ingatlant - amelynek a II. rendű alperest megillető $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát az I. rendű alperes javára 1998-ben bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terhelte - a 2007. július 4. napján kelt adásvételi szerződéssel 15.000.000 forint vételárért értékesítették.

A P., Z. utca 8. szám alatti ingatlan átalakításának anyag-és munkadíja 1.695.446 forint volt.

Az élettársak által közösen vásárolt Nissan típusú gépjárművet az életközösség megszakadásának időpontjában 4.668.133 forint tarozás terhelte.

Az életközösség megszakadásának időpontjában a felek tulajdonát képező ingóságok összértéke 4.388.416 forint volt, amelyből a felperes 1.560.325 forint, míg az I. rendű alperes 2.828.091 forint értékű ingóságot tartott birtokában.

A másodfokú bíróság a tényállás fenti módosítása, illetve kiegészítése ellenére is nagyobb részben egyetértett az elsőfokú bíróság érdemi döntésével.

I. A szerzésben való közreműködés aránya

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

közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni. A háztartásban végzett munka a szerzésben való közreműködésnek számít.

A felperes a kereset- és jövedelemigazolások adatai alapján megállapítható szerzési arány módosítását és a szerzésben való közreműködés 50-50%-os mértékének megállapítását arra figyelemmel kérte, hogy valamennyi háztartási és házkörűli munka reá hárult, emellett az építkezés körűli munkákban és segédmunkákban is segédkezett (P.20.711/2008/16. számú beadvány). Az I. rendű alperes viszont arra hivatkozott, hogy az építkezésekkel, beruházásokkal kapcsolatos valamennyi tevékenységet ő végezte el, anyagot szállított, kerti munkát végzett, a szőlőműveléssel és bortermeléssel kapcsolatos tevékenységet is ellátta (P.20.894/2009/44. számú ellenkérelem). A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy a felperes részéről a háztartási és házkörűli munkák tekintetében olyan mértékű többlet tevékenység kifejtése nem volt igazolható, amely a kereseti és jövedelemigazolások alapján megállapítható, az I. rendű alperesre kedvezőbb 54-46%-os szerzési aránytól való eltérésre alapot adhatott volna.

II. P.-i 70387 helyrajzi szám alatt felvett P., K. út 15. szám alatti ingatlan

Az elsőfokú bíróság az ingatlanon végzett építési munkák elszámolásánál azt vette figyelembe, hogy a felperes nem tulajdoni igényt, hanem megtérítési igényt kívánt érvényesíteni, amely csak a bekerülési költség alapulvételével határozható meg. Ezzel szemben a felperes a Városi Bíróságon 2007. november 12. napján benyújtott keresetében annak megállapítását kérte, hogy ráépítés és élettársi közös szerzés címén megszerezte a perbeli ingatlan egészhez viszonyított 1/3 tulajdoni illetőségét, amelynek következtében a II. és III. rendű alperesek tulajdoni illetősége 1/3-1/3 részre csökkent. Az ingatlan időközbeni értékesítésére figyelemmel a II. és III. rendű alpereseket 12.000.000 forint közös vagyon figyelembevételével személyenként 4.000.000 forint megfizetésére kérte kötelezni. A felperes valamennyi további beadványában hivatkozott a ráépítésen alapuló, illetve az élettársi közös szerzés címén történő tulajdonszerzésére (P.20.219/2008/4. szám, P.20.711/2008/1. és 13. sorszám), majd P.20.894/2009/9. számú beadványában úgy foglalta össze ezzel kapcsolatos kereseti kérelmét, hogy az I. rendű alperessel a II. és III. rendű alperesek tulajdonában álló ingatlanra ráépítettek, és a ráépítés folytán megszerzett tulajdoni hányadnak megfelelő vételárrész megtérítésére tartott igényt a II. és III. rendű alperesekkel, mint az ingatlan tulajdonosaival szemben.

A bírói gyakorlat szerint (BH 1976.451.) - amely a házastársak vagyoni viszonyai mellett analóg módon alkalmazható az élettársak vagyoni viszonyainak rendezése során is- ha a házastársak (élettársak) az egyik házastárs (élettárs) hozzátartozójának ingatlanán házat emelnek, a ráépítéssel jogviszonyba kerülnek a telek tulajdonosával is. Ilyenkor két jogviszony keletkezik: az egyik a ráépítő házastársak (élettársak) és a telek tulajdonosa között, a másik pedig a házastársak (élettársak) között. Az egyik házastárs (élettárs) által ezzel kapcsolatban indított

perben mindkét jogviszonyt el kell bírálni: először a házastársak (élettársak), mint ráépítők és a telektulajdonosok között keletkezett jogviszonyt, amelyre vonatkozóan a Ptk.138.§-ában foglalt rendelkezések az irányadók, míg a házastársak jogviszonyára a Csjt.-nek a házastársi vagyonközösségre vonatkozó rendelkezéseit, élettársak esetében a Ptk.578/G.§-a (1) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

A peres eljárásban nem volt vitatott, hogy az ingatlan a II. és III. rendű alperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezte, azt még az élettársi kapcsolat keletkezését megelőzően az I. rendű alperes és házastársa vásárolta. Az I. rendű alperes a házassági életközösség fennállása alatt, 1996. májusában az ingatlanon építkezni kezdett, és az élettársi kapcsolat létesítésekor már álltak a lakóépület határoló falai. Az élettársi kapcsolat létesítésétől, 1996. júliusától kezdődően a lakóépület építését az élettársak közösen folytatták, részben közös vagyonukból, részben az I. rendű alperes különvagyonából. A felperes elsőfokú eljárásban előterjesztett, majd a fellebbezési eljárásban megismételt bizonyítási indítványát teljesítve a másodfokú bíróság igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki, és szakvéleménye alapján megállapította, hogy az építkezés befejezésekor, 1999-ben a teljes ingatlan forgalmi értéke 3.850.000 forint volt, ezen belül a II-III. rendű alperesek tulajdonát képező telek értéke 1.450.000 forint, a felépítmény értéke 2.400.000 forint. Az élettársak tehát a ráépítés folytán a teljes ingatlan 62/100 tulajdoni illetőségét szerezték meg (2.400.000 forint / 3.850.000 forint), melynek folytán a II. és III. rendű alperesek tulajdoni hányada 19/100-19/100 illetőségre (1.450.000 forint / 3.850.000 forint) csökkent.

A lakóépület teljes műszaki-bekerülési költségének megállapításánál a másodfokú bíróság is Cs. A. igazságügyi építész szakértő szakvéleményét vette alapul. A P.20.894/2009/32. szám alatti szakvéleményben kimunkált, az elsőfokú bíróság által is figyelembe vett 7.713.383 forintot azonban korrigálni kellett a szakértő 2010. május 20. napján megtartott tárgyaláson (10.P.20.894/2009/43. szám) tett előadása alapján a betonacél szerelés, a homlokzati állványozás, a járdalapozás és a teraszkorlát elkészítésének költségével, összesen 531.696 forinttal, valamint a P.20.894/2009/58. szám alatti kiegészítő szakértői vélemény alapján további költségként kellett figyelembe venni a támfal-, kerítés-, bástyaépítés többlet költségét, a terasz, a gardrob és a kamra építésének költségét, a tetőtér fenyőburkolatának anyag- és munkadíját, összesen 481.343 forintot, viszont a kút és a betonjárda építésénél le kellett vonni 102.014 forintot. Az építkezés teljes műszaki-bekerülési költsége tehát 7.713.383 forint + 911.025 forint, összesen 8.624.408 forint.

Az egyes alvagyonok költségviseléshez való hozzájárulásának megállapításánál a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósághoz hasonlóan abból indult ki, hogy már a házassági életközösség fennállása alatt tervezett (és megkezdett) építkezésre figyelemmel az I. rendű alperes az anyagok jelentős részével rendelkezett. A felperes is elismerte, hogy az életközösség létesítésekor az építmény mintegy 1.500.000 forint értéket képviselt, emellett közel 1.500.000 forint értékben

rendelkezésre álltak az építőanyagok. Gy. J. és V. I. tanúk is megerősítették, hogy az építkezéshez szükséges anyagot az I. rendű alperes korábbi lakóhelyéről, a P., Z. utca 8. szám alatti ingatlanból szállították át az építkezés helyszínére. Arra is helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy az életközösség létesítésének, illetőleg az építkezés megkezdésének időbeli egybeesésére figyelemmel olyan mértékű közös vagyonuk az élettársaknak még nem halmozódhatott fel, amely megfelelő forrását jelentette volna a teljes bekerülési költségnek. A másodfokú bíróság ezért a költségek megosztásánál az elsőfokú bíróság által alkalmazott aránytól mindössze annyiban tért el, hogy V. I. és M. T. tanúk vallomására figyelemmel a beltéri nyílászárók anyagköltségét, illetve beépítésének munkadíját, továbbá a belső felületképzés költségét összesen 107.880 forint + ÁFA, 134.861 forintot, valamint a 43. sorszám alatti jegyzőkönyvben, illetőleg az 58. sorszám alatti kiegészítő szakértői véleményben figyelembe vett további építési költségek alapulvételével 522.825 forintot (a betonacél szerelés kivételével valamennyi további munkát) az élettársak közös beruházásában elvégzett munkaként vett figyelembe.

Így az építkezés teljes műszaki-bekerülési költségéből					
közös vagyon					3.019.401
forint	az	I.	rendű	alperes	különvagyona
5.605.007		forint			összesen
8.624.408 forint					

Az I. rendű alperes teljes vagyoni hozzájárulása					
különvagyon					5.605.007
forint					
a közös vagyonból (annak 54%-a)					1.630.476
forint					
összesen					7.235.483
forint					

A felperes vagyoni hozzájárulásaként figyelembe vehető					
a közös vagyon 46%-a					1.388.924
forint					

A teljes bekerülési költséghez való hozzájárulás aránya tehát a felperes tekintetében 16/100 (1.388.924 forint / 8.624.408 forint), az I. rendű alperes esetében 84/100 (7.235.483 forint / 8.624.408 forint).

A 2.400.000 forintos értéknövekedés 16/100-a, azaz 384.000 forint vehető számításba a felperes, míg 84/100-a, vagyis 2.016.000 forint az I. rendű alperes javára. Az ingatlan 1999. évi forgalmi értékének figyelembevételével tehát a ráépítés folytán a felperes az ingatlan 10/100-át (384.000 forint / 3.850.000 forint) az I. rendű alperes 52/100-át (2.016.000 forint / 3.850.000 forint) szerezte meg azzal, hogy a II-III. rendű alperesek tulajdoni hányada 19/100-19/100.

A 2007. július 4. napján kelt adásvételi szerződéssel a II. és III. rendű alperesek az ingatlant 15.000.000 forint vételárért értékesítették, amelyből a felperes a tulajdoni hányadának megfelelő 10/100, azaz 1.500.000 forint összegre tarthat igényt.

Az ingatlan II. rendű alperes tulajdonában álló illetőségére 1998-ban az I. rendű alperes javára haszonélvezeti jogot alapítottak, és ezt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A haszonélvezeti jog azonban a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett 10/100 tulajdoni illetőségét nem terhelte, így az elszámoláskor a tehermentes ingatlanértéket vette figyelembe a másodfokú bíróság.

Az ingatlan vételárát - a haszonélvezeti jog ellenértékének kivételével - nem vitásan a II. és III. rendű alperesek, mint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosok vették át. Figyelemmel azonban arra, hogy a lakóépület létesítésére az élettársi kapcsolat alatt részben az élettársi közös vagyonból került sor, a másodfokú bíróság a felperest megillető 1.500.000 forintot az élettársi közös vagyon megosztása során az I. rendű alperessel szemben számolta el, és a II-III. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasította.

III. P.-i 70388/1 helyrajzi szám alatt felvett P., K. út 15/1. szám alatti ingatlan

Az elsőfokú eljárás során sem volt vitatott, hogy az élettársi kapcsolat fennállása alatt a felperes tulajdonát képező ingatlanban az élettársak jelentős átalakítási munkákat végeztek, melyre tekintettel az I. rendű alperes tulajdonjog megállapítását kérte. A másodfokú bíróság az elsőfokú bírósághoz hasonlóan a beruházás folytán előállott értékemelkedés összegének megállapításnál a felperes által beszerzett szakértői vélemény megállapításait figyelmen kívül hagyta. A felperes felkérésére eljáró K. G. a 2011. április 7. napján megtartott tárgyaláson (P.20.894/2009/88. szám) elmondta, hogy a tetőtéri szobát tévesen nagyobb alapterülettel vette figyelembe, amely jelentősen befolyásolta a forgalmi értéket. Kizárólag kínálati adatokkal dolgozott, és összehasonlító adatok is meglehetősen szűk körben álltak rendelkezésére. Kitért arra is, hogy véleményének elkészítésekor az ingatlanpiacon is jelentkező kedvezőtlen gazdasági körülményeket nem megfelelően értékelte, mely hatások ismeretében a 2009. évi forgalmi érték 20%-kal való csökkentését tartaná indokoltnak. A beruházás folytán előállott értékemelkedés összegét a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal egyezően dr. H. Cs. minden szempontból aggálytalan, részletes összehasonlító adatokkal alátámasztott szakértői véleménye alapján 2.660.000 forintban határozta meg, így a szerzési arány szem előtt tartásával az I. rendű alperes által megszerzett tulajdoni hányad mértéke 13/100.

IV. R., P. S. utca 55. szám alatti ingatlan

A másodfokú bíróság a szerzési arányokat nem módosította, így a közös tulajdon megszüntetése címén a felperes az I. rendű alperes 54/100 tulajdoni illetőségének ellenértékeként 2.160.000 forintot köteles fizetni.

V. P., Z. utca 8. szám alatti ingatlan

Az I. és III. rendű alperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képező ingatlanban az életközösség ideje alatt az I. rendű alperes volt házastársa, és annak édesanyja, illetve rövidebb ideig a III. rendű alperes élt. Az I. rendű alperes az eljárás kezdetén elmondta (4.P.22.555/2007/3. számú irat), hogy az élettársi kapcsolat ideje alatt az ingatlanban új kémény építése történt 280.000 forintért, tető építése 400.000 forintért, központi fűtés átépítése gázkazán cserével 480.000 forintért. Hivatkozott azonban arra, hogy ezek fele költségét volt házastársa, és annak édesanyja viselték. Az eljárás későbbi szakaszában viszont olyan nyilatkozatot tett, hogy a kémény munkadíját maga viselte, míg a felperes elismerte, hogy a központi fűtés fele költségét, vagyis 240.000 forintot az I. rendű alperes volt házastársa fizetett meg (20.711/2008/12. számú tárgyalási jegyzőkönyv). Ezt meghaladóan azonban az I. rendű alperes a volt házastársa, illetőleg annak édesanyja részéről a költségekhez való hozzájárulást nem bizonyította. Személyes előadását a III. rendű alperes sem támasztotta alá, ugyanis előadása szerint a kémény és a tető átépítésével, valamint a gázkazán beszerelésével kapcsolatos költségeket teljes egészében édesanyja és nagyszülője viselték. Ezekre az építési munkákra tehát az I. rendű alperes személyes előadása alapján 920.000 forintot lehetett számításba venni, míg az alagsor átépítésével kapcsolatosan elismert 300.000 forintot {nem vitatva azt sem, hogy az új konyhabútor az életközösség alatt készült (P.20.711/2008/12. számú jegyzőkönyv)}. Figyelemmel arra, hogy az átépítés nagyobb részben házilagos kivitelezésben valósult meg, illetve részben bontásból származó anyagot használtak fel, a másodfokú bíróság a szakvéleményben kimunkált általános forgalmi adót is magában foglaló 1.383.493 forinttal szemben az I. rendű alperes előadása alapján 1.220.000 forintot vett figyelembe, amelyhez hozzá kellett számítani a garázs átalakításához vásárolt anyagok 475.446 forintos költségét. Mindezen adatokra figyelemmel a másodfokú bíróság a teljes költséget 1.695.446 forintban fogadta el, amelyből a felperes 779.905 forintra tarthat igényt.

VI. Ingóságok

A 48./ tételszám alatti Nissan típusú gépjárművet a felperes és az I. rendű alperes az élettársi kapcsolat fennállása alatt 2007. március 19. napján 6.465.000 forint vételárért vásárolta, amelyből 4.754.000 forintot svájci frank alapú kölcsönnel egyenlítették ki. A gépjármű az életközösség megszakadásakor a 10.P.20.894/2009/44. szám alatt csatolt Eurotax Glass's értékelés szerint 5.811.000 forint forgalmi értéket képviselt, amelyet 4.668.133 forint tartozás terhelte. Az elsőfokú eljárás során nem volt vitatott a gépjármű tekintetében az élettársak között született megállapodás, amely szerint az életközösség megszakadását követően az

autó az I. rendű alperes birtokában marad, aki viseli a fenntartásával, üzemelésével járó költségeket, továbbá fizeti a kölcsön törlesztő részleteit, míg a felperes a gépjármű használatára igényt nem tart. Az I. rendű alperes az általa már törlesztett kölcsönösszeget, illetve a még fennálló tőketartozás szerzési aránynak megfelelő elszámolását arra figyelemmel kérte, hogy a svájci frank alapú kölcsön törlesztő részletei jelentősen emelkedtek. Ennek a felperesre történő áthárítása, vagyis az eredeti megállapodástól való eltérés esetén viszont a felperes igényt tarthatna a gépjármű többlethasználati díjára, amelyet 10.P.20.894/2009/98. számú előkészítő iratában jelezett is, és amellyel kapcsolatosan szakértő kirendelésére tett indítványt. Nyilvánvaló ugyanis, hogy a felperessel szemben súlyosan méltánytalan lenne a költségek áthárítása oly módon, hogy a gépjármű használatára, illetőleg a használat pénzbeli ellenértékére igényt nem tarthat. A másodfokú bíróság ezért a felek eredeti megállapodását vette alapul, és a vagyonszerűségbe a gépjármű tartozásokkal csökkentett forgalmi értékét (5.811.000 forint - 4.668.133 forint) 1.142.863 forintot állított be. Ez egyúttal azt is jelenti, hogy a jövőben a Nissan típusú gépjárművet terhelő tartozásért a felperes és az I. rendű alperes egymás közötti viszonyában az I. rendű alperes tartozik helytállni.

A 6./ tételszám alatti televíziót a másodfokú bíróság a felperesnél számolta el, figyelemmel arra, hogy a felperes fellebbezésében foglaltakkal szemben az I. rendű alperes már 4.P.22.555/2007/3. számú ellenkérelemében úgy nyilatkozott, hogy a televízió R.-on van, és a perben mindvégig ez volt mindkét fél előadása.

A 15./ tételszám alatti asztalt és négy darab széket a másodfokú bíróság a vagyonszerűségről törölte, miután az elsőfokú eljárás során a felperes következetesen állította, hogy ilyen ingóságokkal nem rendelkeztek (P.20.711/2008/16. szám, P.20.289/2009/25. számú irat, P.20.289/2009/91. számú irat), meglétüket pedig az I. rendű alperes nem bizonyította. Fellebbezési ellenkérelmében az I. rendű alperes ugyan hivatkozott arra, hogy K. G. szakértői véleményének melléklete igazolja az ingóságok meglétét, azonban az ingóvagyonszerűség leltár 40./ tételszám alatt is szerepel asztal négy székekkel, így a 15./ tételszám alatti ingóságokat egyértelműen azonosítani nem lehetett.

A 27./ tételszám alatti 2 db éjjeliszekrényt 15.000 forint értékben a felperes elfogadta 20.289/2009/25. számú előkészítő iratában.

Az 53./ tételszám alatti éjjeliszekrény nem volt azonosítható, ezért azt a másodfokú bíróság törölte a vagyonszerűségről, míg az 54./ tételszám alatti komód értékét a tárgyszakértő véleménye alapján 7.000 forintban fogadta el.

Az ingóságok összértéke mindezek alapján 4.388.416 forint, amelyből a felperes jutója 2.018.671 forint, az I. rendű alperes jutója 2.369.745 forint. A felperes birtokában tart 1.560.325 forint értékű ingóságot, így az I. rendű alperes tartozik megfizetni 458.346 forintot.

A fentiekre figyelemmel másodfokú bíróság számítása az ügyben az alábbiak szerint alakul:

A felperesnek jár a p.-i 70388 helyrajzi szám alatt felvett P., K.i út 15. szám alatti ingatlan vételárából	1.500.000 forint
A P., Z. utca 8. szám alatti ingatlanban végzett beruházásokból	779.905 forint
<u>Ingó értékkiegyenlítés</u>	<u>458.346 forint</u>
összesen	2.738.251 forint
Az I. rendű alperesnek jár a p.-i 70388/1 helyrajzi szám alatt felvett P., K. út 15/1. szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése folytán megváltási ár címén	1.543.100 forint
A R., P. S. utca 55. szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése címén megváltási árként	2.160.000 forint
összesen	3.703.100 forint

Az élettársi közös vagyon megosztása folytán tehát a felperes köteles 964.849 forint értékkiegyenlítést az I. rendű alperesnek megfizetni.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatta, és a II-III. rendű alperesekkel szemben előterjesztett kereset egyidejű elutasítása mellett a felperes által fizetendő értékkiegyenlítés összegét 964.849 forintra leszállította.

A másodfokú bíróság döntésével a pernyertesség-pervesztesség aránya az elsőfokú eljárásban nem változott, azért a másodfokú bíróság megállapította, hogy a felek az elsőfokú eljárásban felmerült költségeiket a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján maguk viselik. A II-III. rendű alperesek képviselőjének ellátásával többletköltség nem merült fel, ezért részükre a másodfokú bíróság elsőfokú perköltséget nem állapított meg.

Az élettársi közös vagyon megosztása esetén is irányadó teljes körű vagyoni rendezés elvéből következően az I. rendű alperes viszontkereset nélkül is érvényesíthetett olyan vagyonjogi igényt, amelyre a felperes keresete nem terjedt ki (tulajdonjog megállapítása a r.-i 177. helyrajzi szám alatti ingatlan, illetve p.-i 70388/1. helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében, felperesi külön adósság elszámolása), ezért a másodfokú bíróság a Pp.253.§-ának (3) bekezdése alapján a felperes és az I. rendű alperes által fizetendő le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét erre figyelemmel leszállította.

A másodfokú bíróság - bár az elsőfokú bíróságtól részben eltérő számítást alkalmazott - a felülbírálat folytán az elsőfokú bíróság érdemi döntését csak kisebb részben változtatta meg, ezért az eltérő fellebbezési pertárgyértékre figyelemmel (a

felperes esetében 5.622.208 forint, az alperesek esetében 4.374.682 forint) a felperest terheli a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2.§-ának (1) bekezdése és 4/A.§-ának (1) bekezdése alapján 63.400 forint másodfokú perköltség. Igényt tarthat viszont 70.000 forint előlegezett szakértői költségre, melynek figyelembevételével a másodfokú bíróság a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél viseli a másodfokú eljárásban felmerült költségét. A felperes és az I. rendű alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74.§-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján köteles a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

Pécs, 2013. február 7.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró