

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Porcsalmy Sándor ügyvéd (CÍME) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek -, a Dr. Dalanics Ügyvédi Iroda (CÍME; ügyintéző: Dr. Dalanics Ivett ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, élettársi közös vagyron megosztása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 2012. november 30. napján meghozott 14.P.20.844/2011/42. számú ítélete ellen az alperes által 44. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét pedig helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 25 000 (Huszonötezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság (jelenleg Debreceni Törvényszék) a **ÜGYSZÁM** számú, 2010. december 20. napján jogerőre emelkedett közbenső ítéletével megállapította, hogy a peres felek 1989. májusától - 2008. szeptember 15. napjáig élettársi kapcsolatban éltek. A szerzésben való közreműködésük aránya egybehangzó nyilatkozatuk szerint azonos mértékű volt.

A peres felek az együttélésüket az alperes **C Í M** alatti önkormányzati bérlakásában kezdték meg, mely lakást 1996. június 3. napján az alperes megvásárolta, s azon egyidejűleg a felperes javára haszonélvezeti jogot alapítottak. A lakás forgalmi értéke a szerződés megkötésekor 1 061 000 Ft volt, amelynek 60%-áért, azaz 636 600 Ft-ért volt jogosult a bentlakó bérlő azt megvásárolni, amely vételárból további 229 176 Ft (40%) kedvezmény illette meg a vevőt, arra a tekintettel, hogy a vételár megfizetésére egyösszegben került sor.

A peres felek a vételár kifizetéséhez 343 000 Ft hitelt vettek igénybe, továbbá 64 424 Ft készpénzfizetési kötelezettségük keletkezett, melyből az alperes édesanyja 63 660 Ft-ot fizetett meg.

A peres felek 1997. november 12. napján értékesítették az ingatlant 1 500 000 Ft-ért, ténylegesen azonban az alperes 1 700 000 Ft-ot vett át, mivel az ingatlan adásvétele berendezési tárgyakkal és egyéb ingóságokkal egyidejűleg történt. A vételárból a peres felek kiegyenlítették a felvett hiteltartozást, majd 350 000 Ft vételárért az alperes nevére megvásárolták a . . . i **H R SZ** helyrajzi szám alatt felvett, a valóságban **C Í M 2** alatt található építési telket, a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt.

A peres felek 1999. februári beköltözéssel lakóházat építettek az ingatlanra, szociálpolitikai kedvezmény, építési kölcsön igénybevételével, valamint a korábbi lakás vételárának felhasználásával, utóbb pedig az ingatlan melléképületekkel, kerítéssel bővült. Az építési munkákat a felek szakaszosan folytatták, 2005. évvel bezárólag.

Az életközösség megszakadását követően a felperes 2008. december hónapban a lakásból elköltözött, azóta azt az alperes lakja, **GYERMEK 1 NEVE** nevű, korábbi házasságából született, valamint a felperestől 1995. június 1. napján született **GYERMEK 2 NEVE** utónevű gyermekeivel együtt.

A . . .i Városi Bíróság az ÜGYSZÁM 2 /40. számú - a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság ÜGYSZÁM 3 /7. számú határozatával jogerős - ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül adja a felperes birtokába a perbeli ingatlanon lévő lakóház hálósobáját, valamint a melléképületet és a peres felek **GYERMEK 2 NEVE** utónevű gyermekét az anyánál, a jelen per alperesénél helyezte el.

A felperes a többször módosított keresetében az élettársi közös vagyon megosztását, ennek keretében annak megállapítását kérte, hogy a . . i **H R SZ** helyrajzi szám alatti ingatlan 6/10 részben a tulajdonát képezi élettársi közös vagyon jogcímén. Kérte a közös tulajdon akként történő megszüntetését, hogy a tulajdoni illetőségét az alperes váltsa meg 9 230 000 Ft megváltási ár megfizetése ellenében. Kérte továbbá az alperest 40 800 Ft ingó-értékkiegyenlítés, valamint 2009. január 1. napjától kezdődően havi 20 000 Ft többlethasználati díj és perköltség megfizetésére kötelezni.

Az alperes az élettársi közös vagyon megosztását nem ellenezte, az összegszerűséget azonban vitatta. Álláspontja az volt, hogy a **C Í M 2** alatti ingatlanban a felperes tulajdoni illetősége csupán 4125/12000. Vállalta a felperes tulajdoni illetősége megváltását, de a felperes többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresetének az elutasítását, és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte.

Az elsőfokú bíróság a 42. sorszámu ítéletében megállapította, hogy a . . ., belterület, **H R SZ** helyrajzi szám alatt felvett, a valóságban **C Í M 2** alatti ingatlanban a felperes 23/50, az alperes 27/50 arányban szereztek tulajdonjogot, élettársi közös vagyon jogcímén. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy a felperes 23/50 tulajdoni illetőségét az alperes tulajdonába adta. Kötelezte az alperest, hogy 90 napon belül fizessen meg a felperes részére 3 782 600 Ft ellenértéket, míg a felperest, hogy a megváltási ár megfizetésével egyidejűleg az ingatlant személyes használati tárgyaival együtt hagyja el és azt bocsássa az alperes birtokába. Kötelezte továbbá az alperest a felperes különvagyonát, illetve egyes közös vagyont képező ingóságok kiadására, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50 000 Ft perköltséget, míg az államnak - külön felhívásra - 450 000 Ft eljárási illetéket, valamint 141 226 Ft állam által előlegezett költséget. Felhívta . . . Közzétett Földhivatalát - a megváltási ár megfizetésének igazolását követően - a felperes javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog törlése végett.

Az elsőfokú bíróság - a későbbi alperesi fellebbezéssel érintett körben - a felperes tulajdonszerzését vizsgálva nem találta alaposnak az alperesnek 600 000 Ft szociálpolitikai kedvezmény különvagyonaként történő elszámolása iránti igényét. Megállapította, hogy a peres felek a perbeli ingatlan felülepítményének kivitelezéséhez felhasználtak 1 200 000 Ft szociálpolitikai kedvezményt, melynek folyósítására a két gyermekre tekintettel került sor, mivel a felek az alperes **GYERMEK 1 NEVE** nevű gyermekét is közösen nevelték az életközösség fennállása alatt. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a családi ház építésekor hatályban volt 106/1988. (XII.26.) MT rendelet szerint az építtetőt az általa eltartott, vele közös háztartásban élő gyermekek és egyéb eltartott családtagok után illette meg szociálpolitikai kedvezmény. Mivel tehát a szociálpolitikai kedvezmény a közös háztartásban eltartott gyermekek után járt, így az a felperest és az alperest mint építtetőket együttesen illette meg, tekintet nélkül arra, hogy a háztartásukban nevelt két gyermek közül a fiúgyermek az alperes korábbi házasságából született. Mindezek figyelembevételével az alperes különvagyoni hivatkozása nem foghat helyt, a szociálpolitikai kedvezmény felhasználásával létrehozott érték a felek közös vagyonának minősül.

Az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetésénél a megváltási ár meghatározása során üres, beköltözhető forgalmi értéket vett alapul. Arra a következtetésre jutott, hogy mivel a peres felek **GYERMEK 2 NEVE** utónevű gyermeke az ítélet hozatalakor a 17 és fél életévét betöltötte, feltételezhető, hogy mire az alperes részéről a megváltási ár megfizetésre kerül a felperesnek, betölti a 18. életévét, vagy hamarosan betölti azt, ezért nincs indoka annak, hogy a gyermek bentlakása, mint értékcsökkentő tényező az alperes javára elszámolásra kerüljön.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes fellebbezett, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és az általa fizetendő megváltási ár

2 875 700 Ft-ra történő leszállítását kérte.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem különvagyonaként számolta el a fiú gyermekére jutó szociálpolitikai kedvezményt, továbbá kifogásolta az ingatlan üres, beköltözhető forgalmi értéken történő elszámolását.

A fellebbezése indokaként arra hivatkozott, hogy egyrészt a családi ház építésekor hatályban lévő 106/1988. (XII.26.) MT rendelet szerint az építtetőt illeti meg az általa eltartott, vele közös háztartásban élő gyermekek után a szociálpolitikai kedvezmény, ezért az **PÉNZINTÉZET NEVE**-vel kötött lakásépítési kedvezmény nyújtására vonatkozó szerződés alapján mint építtetőt a kedvezmény egyedül őt illeti meg. Hivatkozott arra is, hogy a felperes **GYERMEK 1 NEVE** nevű gyermekét nem gondozta, nem nevelte, ezért a kedvezményre nem formálhat jogot.

Másrészt kérte a közös, a közeljövőben nagykorú, de még középiskolás gyermek bentlakásának méltányosságból javára történő értékelését, nehéz anyagi körülményeire hivatkozással.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja az volt, hogy az ingatlan forgalmi értékének megállapítása során értékelni kell

azt a körülményt is, hogy az ingatlanból elköltözött, ezáltal azt teljes egészében az alperes használja.

Az ítéletábrának a Pp. 256/A.§-ának (3) bekezdése szerinti felhívására a felek egyike sem kérte az ügyben tárgyalás tartását, ezért az ítéletábra a Pp. 256/A.§-ának (4) bekezdése alapján - utalva a Pp. 256/A.§-a (1) bekezdésének f) pontjára - a fellebbezést tárgyalás tartása nélkül bírálta el.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben a tényállást lényegében helyesen állapította meg és abból helytálló következtetésre jutott, melynek cáfolatára az alperes fellebbezésében foglaltak nem voltak alkalmasak.

1. A lakásépítési kedvezmény elszámolása

A peres felek az élettársi kapcsolatuk alatt 1997. november 14. napján vásárolták meg a **C Í M 2** alatti ingatlant, amely 1/1 arányban az alperes nevére került bejegyzésre, a felperes haszonélvezeti jogával terhelten. Az ingatlanra közös lakóházat építettek, melyre felhasználták a felperes **GYERMEK 1 NEVE** és a felek **GYERMEK 2 NEVE** nevű gyermeke után járó lakásépítési kedvezményt, melyet az alperes mint építtető igényelt. Bár a lakásépítési kedvezmény összege a két gyermek után 1 200 000 Ft volt, azonban - és ennyiben kiegészíti az ítéletábra az elsőfokú ítéletet - a kedvezmény nyújtásakor hatályos „A lakáscélú támogatásokról” szóló 106/1988. (XII.26.) MT rendelet 2.§-ának (4) bekezdése szerint a kedvezmény az első gyermek vonatkozásában 200 000 Ft, míg a második gyermek után 1 000 000 Ft volt.

Az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy mint építtetőt a lakásépítési kedvezmény csupán őt illeti meg.

Az élettársak tulajdonszerzése ugyanis - ahogy arra az elsőfokú bíróság is rámutatott - a közös tulajdon-szerzés sajátos alakzata, abban az értelemben, hogy az egymás közötti belső jogviszonyukban bármelyikük szerzése - a harmadik személlyel kötött külső jogviszonybeli szerződés tartalmától, valamint az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéstől függetlenül - kihat a másik élettársra, ezért az egymás közötti jogviszonyaikban közös tulajdonosai annak, amit az együttélésük alatt közösen szereztek. Más kérdés, hogy „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 578/G.§-ának (1) bekezdése a törvényes feltételek fennállása esetén is csak akkor alkalmazható, ha a felek legalább hallgatólagosan egyetértettek abban, hogy a közös gazdasági tevékenység eredményeként szerzett vagyon közös legyen (BH1998/12/588.; Legfelsőbb Bíróság Pf.II.24.364/2000. számú eseti döntése).

A perbeli esetben azonban az alperes sem hivatkozott a peres felek olyan megállapodására, amely a kizárólagos tulajdonszerzését megalapozná, ezért önmagában az a tény, hogy az **PÉNZINTÉZET NEVE-vel** kötött jogviszonyban építtetőként csak ő szerepel, e kedvezmény a kizárólagos vagyoni elszámolását nem alapozza meg.

Megjegyzi az ítélet, hogy a peres felek megállapodásának hiányát támasztja alá annak ténye is, hogy az alperes csupán a saját gyermeke utáni lakásépítési kedvezményt kérte különvagyonként elszámolni, márpedig, ha önálló szerzőnek minősült volna, mindkét gyermek után járó kedvezményre ő lett volna jogosult.

Egyebekben az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt, hogy a kedvezmény igénybevételekor az élettársak közösen gondoskodtak a felperes gyermekéről is, biztosítva annak lakhatását, ezért önmagában az a tény, hogy a gyermek nem közös gyermek volt, az ő lakhatása alapján megállapított kedvezmény alperes javára történő elszámolására nem ad alapot.

Megjegyzi az ítélet, hogy a szociálpolitikai kedvezmény elszámolása szempontjából nincs jelentősége annak sem, hogy utóbb a gyermek lakhatása hogyan alakult, a gyermek gondozását melyik fél látta el, mivel a lakásépítési kedvezményre alapított tulajdonszerzés a kedvezmény igénybevételekor már bekövetkezett.

Megjegyzi továbbá az ítélet, hogy ha az alperes érvelése helytállóan is bizonyult volna, az az 50%-os kizárólagos tulajdonszerzést nem alapozta volna meg, mivel a fentiekben ismertetett jogszabályi rendelkezés alapján a nagyobbik gyermek után csupán 200 000 Ft lakásépítési kedvezmény megfizetésére került sor.

2. A közös gyermek bentlakásának értékcsökkentő hatása a megváltási árra

Az alperes alaptalanul igényelte a közös gyermek bentlakása folytán előállott értékcsökkenés javára történő elszámolását is.

A peres felek **GYERMEK 2 NEVE** nevű gyermeke az elsőfokú ítélet meghozatalát követően a 18. életévét betöltötte, ahogy pedig arra az alperes is rámutatott, a bírói gyakorlat szerint a közös nagykorú gyermek bentlakása nem minősül olyan értékcsökkentő körülménynek, amely alapot teremthet a megváltási ár csökkentésére, ezért annak értékcsökkentő hatása főszabály szerint a bentlakó tulajdonostársat terheli (BH1993/1/27; BH1995/10/569.). Jóllehet, részben mentesíthető a bentlakó az értékcsökkenés következményei alól kivételesen akkor, ha a közös nagykorú gyermek, vagy más közös hozzátartó tartósan beteg és ellátása, illetve gondozása a bentlakóra hárul, vagy ha azt egyéb méltányolható körülmények teszik indokolttá (BH1981/3/97.). Jelenleg azonban a bírói gyakorlat nem tekinti méltányolható körülménynek a közös gyermek középiskolai tanulmányainak folytatását, még abban az esetben sem, ha a család megélhetését és a gyermek tanulmányai folytatását az alperes csak nehéz anyagi körülmények között biztosítja. „A házasságról, a családról és a gyámságról” szóló 1952. évi IV. törvény (Csjt.) 77.§-ának (1) bekezdése értelmében ugyanis csak a kiskorú gyermek lakhatásának biztosítása, mint kötelezettség terheli mindkét szülőt, ilyen kötelezettség hiányában pedig a bentlakás értékcsökkentő hatásának megosztására nincs lehetőség, az alperes által felhozott körülmények a gyermek(rokoni) tartásdíj-fizetési kötelezettség megállapítása/módosítása során értékelendők.

Megjegyzi az ítélet, hogy bár az elsőfokú ítélet meghozatalakor a gyermek még kiskorú volt, ami még lehetőséget adott volna a bentlakás, mint értékcsökkenés értékelésére, azonban az értékcsökkenés megállapítása során nyomatékkal kell értékelni a gyermek korát, azt, hogy a gyermeket gondozó szülő a gyermek bentlakását meddig köteles

biztosítani, ennek ismeretében pedig a teljesítési határidő figyelembevétele mellett az elsőfokú bíróság döntése megfelelt a jogszabályi feltételeknek, az méltánytalannak nem tekinthető.

Mindezekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a fellebbezett részét pedig - lényegében helyes indokai szerint - a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az ítélet tábla a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére, amelynek összegét „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (1) bekezdése, a (2) bekezdésének a) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján mérsékelt összegben állapított meg a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenység arányában, figyelembe véve azt a tény is, hogy a fellebbezés elbírálására tárgyaláson kívül került sor.

Az alperes teljes személyes költségmentességben részesült, ezért a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket eredménytelen fellebbezése folytán „A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban” tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Debrecen, 2013. augusztus 29.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit sk. a tanács elnöke, Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk. előadó bíró, Dr. Dzsula Marianna sk. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-