

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.164/2007/32. szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla Dr. Köstner István ügyvéd (5700 Gyula, Béke sgt. 26.) által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - dr. Erdélyi Miklós ügyvéd (6800 Hódmezővásárhely, Bakay u. 1/A.) és Dr. Tóth Klára ügyvéd (6726 Szeged, Egressy B. u. 11.) által képviselt **alperes neve (címe)** alatti lakos alperes ellen élettársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2007. február 8. napján kelt 13.P.20.072/2004/144. számú ítélete ellen az alperes 146. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **részben megváltoztatja,**

a hrsz-ú **/8.sz. ingatlan címe/** szám alatti ingatlant 65.000.000.- /Hatvanötmillió/ Ft értékben adja a felperes tulajdonába,

míg a ... hrsz-ú, **/9.sz. ingatlan címe/** szám alatti ingatlant az alperes tulajdonába adja 5.800.000.- /Ötmillió-nyolcszázézer/ Ft értékben.

Az alperest terhelő értékkiegyenlítés összegét 6.471.925.- /Hatmillió-négyszázhetvenegyezer-kilencszázhuszonöt/ Ft-ra felemeli, a többlethasználati díj fizetési kötelezettségét 2001. április 1. napjától 2007. december 31. napjáig 10.384.500.- /Tízmillió-háromszáznyolcvannégyezer-ötszáz/ Ft-ra leszállítja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek a **/10. sz. ingatlan címe/** alatti ingatlan használati díjaként 2008. január 1. napjától annak birtokba adásáig havi 325.500.- /Háromszázhuszonötezer-ötszáz/ Ft használati díjat.

Az alperes **9.sz. ingatlan** használati díjának 2008. január 1. napjától kezdődő megfizetésére kötelezését mellőzi.

Mellőzi a Gyulai Körzeti Földhivatal megkeresését.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest fizessen meg 15 nap alatt a felperes részére 1.500.000.- Ft másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS:

A kereseti tényállítás szerint a peres felek 1983. év végétől 2001. év tavaszáig élettársi kapcsolatban éltek. A kapcsolat fennállása alatt tíz ingatlan tulajdonjogát szerezték meg, azaz a **/1.sz. ingatlan címe/** alatti lakóházat, amelyet két alkalommal újíttak fel, három garázst és hat üzlethelyiséget. Ezek közül a felperes tulajdonaként van nyilvántartva **az 8.sz.ingatlan és egy másik üzlethelyiség**, valamint ugyanottani garázsingatlan, a többit az alperes nevére jegyezték be a földhivatalban. Közös vagyonuk a **XXX-111** forgalmi rendszámú Seat ... és a **YYY-222** forgalmi rendszámú Ford ... gépkocsi, a lakásingatlanba vásárolt berendezési és felszerelési tárgyak. Az életközösség megszakításakor a felperes devizaszámláján 42.000.-, az alperesén 37.000.- német márka követelés volt, az ... Banknál 30.500.000.- Ft megtakarítást tartottak nyilván az alperes folyószámláján és 1.000.000.- Ft névértékű ... részvénnel rendelkeztek.

A felperes módosított keresetében az élettársi kapcsolat fennállása alatt szerzett közös vagyon megosztását kérte úgy, hogy a bíróság adja kizárólagos tulajdonába
a **8.sz. ingatlant** ingatlant 35.000.000.- Ft,
a **10.sz. ingatlant** (üzlethelyiséget) 23.000.000.- Ft,
a **9.sz. ingatlant** (üzlethelyiséget) 5.000.000.- Ft,
a **2.sz. ingatlant** (üzlethelyiséget) 3.500.000.- Ft értékben,
a devizaszámlán lévő 42.000.- német márka követelést és értékkiegyenlítésként kötelezze az alperest 11.516.925.- Ft megfizetésére.

Kérte az alperest a birtokában lévő két üzlethelyiség kiadására, továbbá havi 225.500.- Ft többethasználati díj megfizetésére is kötelezni 2001. április 1. napjától kezdődően. A többi ingatlan:

a **/1.sz. ingatlan címe/** alatti lakóház, a **/3.sz. ingatlan címe/** alatti üzlet,
a **/4.sz. ingatlan címe/** alatti üzlet, a **5.sz.**, a **6.sz.**, a **7.sz. ingatlan (... utcai)** garázsok,
az ingóságok és pénz pedig az alperes tulajdonába kerüljön.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint érzelmi kapcsolat nélkül baráti és üzleti viszonyban állt a felperessel, közös gazdálkodást nem folytattak, élettársi életközösséget nem létesítettek. Nem szereztek közös vagyont sem. Ettől eltérő megállapítás esetére szerzési arányát 80 %-ban jelölte meg, mert a közös vállalkozás megindításához szükséges készpénzt a szülei biztosították, amely részben a különvagyonát képezi ajándék jogcímén, másrészt

Pf.II.20.164/2007/32. szám

kölcsön formájában jutott hozzá. Nem ismerte el a többlethasználati díjfizetési kötelezettséget sem, előadva, hogy a felperes birtokában maradt **8.sz.** ingatlanból származó bérleti díj mértéke lényegesen meghaladja a többi ingatlan használati díját. Állította, hogy 2001. tavaszán a pénzügyi intézménynél kezelt forintszámláján nem volt megtakarítás, a gépkocsik sem közös szerzésűek és részvénnel nem rendelkezett, bútorokat, egyéb ingóságot nem vásároltak.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felek élettársi közös vagyonát megosztotta úgy, hogy a **8.sz.** ingatlant 59.500.000.- Ft, a **10.sz.** ingatlant 24.200.000.- Ft, a **9.sz.** ingatlant 5.800.000.- Ft, a felperes nevére nyitott devizaszámlán elhelyezett 42.000.- német márkát 5.133.660.- Ft értékben a felperes tulajdonába adta. A **1.sz.** ingatlant 25.935.000.- Ft, a **2.sz.** ingatlant 4.700.000.- Ft, a **3.sz.** és **4.sz.** összenyitott üzlethelyiségeket 28.500.000.- Ft, a **6.sz.**, **7.sz.** és **5.sz.** ingatlanokat összesen 1.350.000.- Ft, az alperes nevére nyitott devizaszámlán elhelyezett 37.000.- német márkát 4.522.510.- Ft értékben, az alperes nevére szóló ... részvényeket 1.000.000.- Ft értékben, az ... Bank Békéscsabai Fiókjánál alperes nevére elhelyezett 30.500.000.- Ft-ot, a **XXX-111** forgalmi rendszámú Seat ... személygépkocsit 1.600.000.- Ft, a **YYY-222** forgalmi rendszámú Ford ... mikrobuszt 1.200.000.- Ft, a háromrészes bőr ülőgarnitúrát 450.000.- Ft, a spanyol gyártmányú nappali szekrénysort 715.000.- Ft, az olasz irodabútort asztallal 350.000.- Ft, a bőr forgószéket 40.000.- Ft, az ebédlőgarnitúrát 30.000.- Ft, a konyhabútort gáztűzhellyel és mosogatóval 100.000.- Ft, a kombinált hűtőszekrényt 50.000.- Ft, a hálósobabútort 250.000.- Ft, a JVC színes tv-t 5.000.- Ft, a Philips háztartási takarítógépet 45.000.- Ft, a robbanómotoros fűnyírót 45.000.- Ft, hűtőszekrényt 10.000.- Ft, Energomat autómosógépet 10.000.- Ft, spanyol fürdőszobabútort 350.000.- Ft, függönygarnitúrát drapériával 180.000.- Ft, Textima interlock varrógépet 450.000.- Ft, Textima gyorsvarrógépet 600.000.- Ft, szabásgépet 30.000.- Ft és szabásasztalt 60.000.- Ft értékben az alperes tulajdonába adta. Kötelezte az alperest a felperes tulajdonába adott két ingatlanra 15 nap alatt történő birtokba adására és 3.421.925.- Ft értékkiegyenlítés megfizetésére. Kötelezte továbbá 2001. április 1. napjától 2007. január 31. napjáig 12.133.875.- Ft és 2007. február 1. napjától kezdődően az ingatlanok birtokba adásáig 196.500.- Ft/hó többlethasználati díj megfizetésére, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A Szegedi ítélőtábla Pf.II.20.011/2003/8. számú végzése folytán megismételt eljárásban megállapított tényállás szerint a felek között 1983. év végén alakult ki

szerelmi kapcsolat és 18 éven keresztül 2001. év márciusáig éltek élettársi viszonyban. A felek összetartozása nyilvánvaló volt rokon és baráti körben, amit több okirat is bizonyít. Így a Gyulai Munkaügyi Bíróság előtt 3.M.206/1998. szám alatt folyt eljárásban az alperes a felperesnek, mint élettársának adott meghatalmazást a perbeli képviselőjére, a Gyulai Városi Bíróság előtt P.20.262/1994. számú perben az alperes édesapja „menyének” nevezte a felperest. A Békés Megyei Kereskedelmi és Iparkamara előtt az alperes úgy nyilatkozott, hogy megvédte a felperest a saját lakásukon, amikor egy vevő ott megjelent és reklamált, illetve feleségének nevezte őt. A ... Kft-vel kötött megállapodásban mindkét fél feltüntetésre került, mint az **1.sz.** ingatlan használója és elérhetőségként az ottani vonalas telefonszámot adták meg. A felperes szüleinek külföldi utazásaikról képeslapokat küldtek, a családi eseményeken együtt jelentek meg, az alperes nevén álló házingatlan felújításával kapcsolatos munkákat közösen beszélték meg a kivitelezővel, a szükséges anyagokat együtt választották ki és mindketten ellenőrizték a munka elvégzését. Közösös hozzáférési lehetőséget biztosítottak a bankszámláikhoz, üzleteikbe közösen vásároltak, az áruért együtt mentek és üzleti tevékenységüket kölcsönösen bonyolították.

Az ingatlanok forgalmi értékére az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást folytatott le. A közösen szerzett ingatlanvagyon 149.985.000.- Ft-ban összegezte, figyelemmel volt az alperes garzonlakásának értékesítésekor kapott különvagyonából származó bevételre, amelyet 2.565.000.- Ft-ban számolt el, míg az életközösség megszakítása után az egyik /.../ üzlethelyiségben végzett felújításra 800.000.- Ft-ot vett figyelembe a javára. Ugyanakkor nem találta bizonyítottan azon alperesi előadást, hogy az ingatlanok megvásárlásához szüleitől jelentős pénzbeli támogatást vagy kölcsönt kapott, mert rokkantnyugdíjas édesanyja tanúkénti meghallgatása, illetve az utolsó tárgyaláson benyújtott kölcsönszerződések erre vonatkozóan hitelt érdemlő adatokat nem tartalmaztak. Az élettársi kapcsolat fennállása alatt szerzett ingóságok körét a felperesi előadásnak megfelelően állapította meg és számolta el. A devizaszámlákon lévő megtakarítást az alperes sem vitatta és nem tudta azt bizonyítani, hogy a felperes számláján lévő összeg tőle származik. Az ... Banknál az alperes nevére elhelyezett és általa korábban 30.500.000.- Ft-ban elismert számlakövetelésre a titoktartás alóli felmentést nem adta meg. Az alapeljárásban nem vitatta azt sem, hogy 1 millió forint értékű ... részvénnel rendelkezik és a keresetlevélben megjelölt gépkocsikat megvásárolták. Az eljárás későbbi szakában azonban ettől eltérő tartalmú nyilatkozatokat tett, az ellentmondások okát azonban megjelölni nem tudta. A bíróság figyelemmel volt arra, hogy a gépjármű értékelésére kirendelt műszaki szakértő részére az alperes a gépkocsit nem mutatta be, illetve nem tette lehetővé a **1.sz.** ingatlanban helyszíni szemle tartását. Nem igazolta a Ford ... gépkocsi

értékesítéséből befolyt vételár összegét sem. Mindezek alapján az ingók értékét a felperes által meghatározott 47.726.170.- Ft-ban összegezte és a különvagyoni jelleg megállapítását mellőzte. Ennek oka, hogy a szülők közül tanúként meghallgatott **tanú 1** azt vallotta, hogy bútort, ingóságot az alperesnek nem adtak és pénzzel sem járultak hozzá a vásárláshoz.

Az élettársi kapcsolat megszűnésekor meglévő teljes közös vagyon értékét 197.711.170.- Ft-ban állapította meg, melyből egy fő jutója 98.855.585.- Ft. A felperes tulajdonába adta a **8.sz.** ingatlant 59.500.000.- Ft, valamint a **10.sz.** és a **9.sz.** üzletet a 24.200.000.- Ft és 5.800.000.- Ft értékben, és a devizaszámláján elhelyezett 5.133.660.- Ft készpénzt. Minden más ingó- és ingatlanvagyon, pénzt az alperes tulajdonába adta. Így az értékkülönbözet 4.221.925.- Ft lenne, amelyből levonta az alperesi beruházás következtében keletkezett 800.000.- Ft-os vagyonszaporulat, és az értékkülönbözetet 3.421.925.- Ft-ban összegezte az 50 %-os szerzési arány mellett.

Az ingatlanok használati díját az igazságügyi szakértő véleménye alapján havi 1.493.000.- Ft-ban határozta meg, melyből egy főre jutója 746.500.- Ft. A felperes birtokában lévő ingatlan használati díját 550.000.- Ft-ban állapította meg, így következtetése szerint 196.500.- Ft/hó többlethasználati díjra jogosult. Ezt 2006. január 1. napjától 2007. január 31. napjáig 13 hónapra 2.554.500.- Ft, az ezt megelőző évekre pedig 5 %-os díjmérséklést alkalmazott. 2001. április 1. napjától 2007. január 31. napjáig terjedő időszakra a már lejárt többlethasználati díj összege 12.133.875.- Ft, és megállapította, hogy 2007. február 1. napjától az ingatlanok birtokba adásáig köteles az alperes a többlethasználati díj fizetésére.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, elsődlegesen annak megváltoztatását és a felperes keresetének teljes elutasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte. Előadta, hogy baráti és üzleti kapcsolatban állt a felperessel, de nem éltek együtt és időközben más nővel folytatott szerelmi viszonyt. Sem ők, sem **tanú 2** takarítónő - aki lakását rendben tartotta - nem találkoztak a felperessel a lakóingatlanban, vagyis nem laktak együtt. További tanúkat jelentett be arra, hogy egyedül élt, nem volt élettársa, és a felperes jelenlegi férjével állott szerelmi kapcsolatban. Nem volt figyelemmel az elsőfokú bíróság arra sem, hogy a felperes bejelentett lakcíme mindvégig **/11.sz. ingatlan címe/** szám alatt

volt. Kizárólag üzleti megfontolásból kerültek egyes ingatlanok a felperes nevére, de mindketten önálló vállalkozók voltak, jövedelmüket külön kezelték, üzleteiket egyedül vezették. Ellenkező megállapítás esetében a szerzésben való közreműködés nem lehet

személyenként 50 %-os mértékű, hiszen szülei anyagi támogatásával indították be vállalkozásaikat, így a megszerzett vagyon 80 %-a őt illeti. Nem értékelte a bíróság a tárgyalás berekesztése előtt általa csatolt 2006. október 12. napján közjegyző előtt a szüleivel kötött vagyoni jogi megállapodást, nem volt figyelemmel a korábban létrejött kölcsönszerződésekre. Sérelmezte, az ... Bank 2001. március 20. napi keltezésű igazolásának mellőzését, amely szerint folyószámláján nem volt 30 millió forintos követelés. Vitatta a **8.sz.** ingatlan forgalmi értékét és annak felemelését kérte, a bíróság által megállapított 59.500.000.- Ft helyett 70.000.000.- Ft-ra tette. Havi használati díját 1.200.000.- Ft-ban jelölte meg. Mellőzni kérte a gépjárművek és a ... részvények elszámolását, mert 2001. év előtt értékesítésre kerültek. Alaptalannak találta a **9.sz.** és a **10.sz.** ingatlanoknak a felperes tulajdonába adását.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Az élettársi kapcsolat tényére vonatkozóan utalt a Békés Megyei Bíróság P.21.282/2001/11. számú és a jelen eljárásban 39. sorszám alatt található jegyzőkönyvbe foglalt tanúvallomásokra, valamint a beszerzett egyéb peres iratok és okiratok tartalmára. Értékelné kérte, hogy a felek a pénzügyi intézményeknél egymás számláira kölcsönös hozzáférést biztosítottak, egy lakásban éltek és az üzleteiket összenyitva üzemeltették. A közös gazdálkodás tényére utal, hogy az alperes több esetben a felperest üzlettársának nevezte. Az alperes szüleinek soha nem volt olyan jövedelme, amelyből támogathatták volna a fiatalokat. Egyebekben az alperes a szülői kölcsönre ellentétes tartalmú nyilatkozatokat tett és nem adott felmentést az ügyeiket intéző **/ügyvéd neve/** ügyvédnek a tanúkenti meghallgatásához. Jelentős jövedelmüket és megtakarításaik igazolták.

A fellebbezés **részben alapos.**

A Ptk. 685/A. §-a szerint az élettársak - ha jogszabály másként nem rendelkezik - két házasságkötés nélkül közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben együtt élő személy.

Az élettársi kapcsolat fennállásának megállapításához a felek körülményeit számos szempontból kell vizsgálni, melyek eltérő élethelyzetekben, különböző formákban valósulnak meg. A bíróság ezért az adott ügy sajátosságaihoz képest mérlegeléssel ítélné meg, hogy a felek kapcsolata az élettársi együttélés lényeges forgalmi elemeit kimerítette-e.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek élettársi kapcsolatban éltek és helyesen értékelte azokat a bizonyítékokat, amelyek ezt alátámasztják és amelyeket az ítélet tábla előbb ismertetett.

Az ítélet tábla kiemeli, a felek az 1983. évben történt megismerkedésüket követően az alperes által elismerten a ... lakóparkban együtt laktak albérletben, innen a felperes meg nem cáfoltt nyilatkozata szerint az alperes **/12.sz. ingatlan címe/** alatti garzonjába költöztek át. Az ingatlan értékesítése után vásárolták a **1.sz.** házasingatlant, amelyet közösen felújítottak és itt éltek együtt 2001. évig a kapcsolat megszakításáig. Ezt a tényt a szomszédságban lakók tanúsították, továbbá 1993. évben e ház elől tulajdonították el a felperes nevében álló Volkswagen ... személygépkocsit, amit az alperes maga is elismert. A felek közösen vettek részt baráti és rokoni összejöveteleken, közösen jártak nyaralni külföldre, és 1989. június 17-én a felperes unokahúgának névadószüleiként tartalmazza aláírásukat okirat. Érzelmi együvé tartozásukat a kívülállók felé feltétel nélkül vállalták. Az élettársi kapcsolat fennállásán nem változtat az, ha az alperes esetleg eseti nemi kapcsolatot létesített más személyekkel, amire nézve merültek fel bizonyítékok (**személynév 1, személynév 2, személynév 3**). Nincs jelentősége annak sem a kapcsolat lényegét illetően, hogy a felperes bejelentett lakcíme **11.sz. ingatlan címe** szám alatt volt.

Az ítélet tábla a fellebbezési eljárásban részbizonyítást folytatott le az alperes kérésére, arra nézve, hogy a felperes az 1990-es évektől szerelmi kapcsolatban állt-e jelenlegi férjével, **/személynév 4/-vel**. A lefolytatott bizonyítás nem alkalmas ennek megállapítására. A Békéscsabai Városi Bíróság 2.P.20.333/2001/2. számú ítéletének indokolása szerint **személynév 4** a korábbi feleségével folytatott házastársi életközösséget 2000.március 27-én szakította meg, és a házasság felbontására 2001. április 4. napján került sor. Az alperes által meghallgatni kért **tanú 3, tanú 4, tanú 5** tanúk vallomásából nem állapítható meg, hogy a felperes 2001. év előtt együtt élt volna **/személynév 4/-vel. tanú 2** takarítónő tanúvallomását a ... Nyomozóiroda jelentése, a szomszéd tanúk előadása és az előzőekben ismertetett egyéb tények hiteltelenné tették.

A közös gazdálkodást, illetve az üzleti kapcsolatot bizonyítja, hogy 1985. évtől az alperes a felperes vállalkozásában alkalmazottként dolgozott, utóbb megalakították a ... Gmk-t, amelynek mindketten tagjai lettek. A gazdasági társaság megszűnését követően 1993. évtől **3.és 4.sz. ingatlan** üzlethelyiségeket osszenyitva önálló vállalkozásként üzemeltették, és más

városban is nyitottak üzletet. Egymás devizaszámláira és értékpapír számláira kölcsönös meghatalmazást adtak, és az ... Banknál vezetett forintszámlára a felperes az alperestől a teljes összegre vonatkozóan ugyancsak kapott meghatalmazást, bár az alperes a titoktartás alóli felmentés megtagadásával ezt a bizonyítást akadályozta. Az élettársi jogviszony fennállásának bizonyítottóságát az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a felek érzelmi kapcsolata, gazdasági egysége és közös gazdálkodása alapján.

A Ptk. 578/G. § (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. Az alperes a fellebbezésében is arra hivatkozott, hogy a jelentős értéket képviselő ingatlanok megvásárlásához a szülei biztosítottak anyagi fedezetet ajándékozással és kölcsönök nyújtásával. Ugyanakkor az elsőfokú eljárásban ellentmondásos nyilatkozatokat tett arra, hogy a jogügyletről készült-e okirat. A P.21.282/2002/3. számú, illetve a P.20.072/2004/20. számú jegyzőkönyv szerint először azt adta elő, hogy erről nem készült „papír”, utána úgy nyilatkozott, hogy mégis készült és az a szüleinél van, illetve a tanúk nevére nem emlékszik. Édesanyja tanúként egy az alperessel a tárgyalás előtt készített listáról olvasta fel a kölcsönök összegét. Azt vallotta, hogy a pénzáttárolásról okirat nem készült, részben ezt módosította úgy, hogy az egyik ingatlanvásárláshoz történt pénzáttárolást írásban rögzítették. Majd később azt állította, hogy kölcsönnyújtás történt. Vallomása tehát ellentmondásos volt. A tanú vallomása szerint a **1.sz.** ingatlanhoz átadták a saját házuk felújítására szánt építőanyagot 1998. évben és a lakóházukban az építkezési munkát azóta sem fejezték be, ha volt egy kis pénzük, azt fiúknak adták. Ugyanakkor az alperes édesanyja rokkantnyugdíjas a felek kapcsolatának kezdete óta, apja az 1990-es évektől vált nyugdíjassá, utóbb a felek 9.sz. ingatlanban működő üzletét vezette. A szülők komfort nélküli lakásban élnek, életkörülményeik és az ismertté vált jövedelmi viszonyaik nem tették lehetővé a nagy összegű kölcsönök finanszírozását. Alperes azt is állította, hogy szülei a pénzt odahaza őrizték, ezt azonban bizonyítani nem tudta.

Az alperes és szülei között az élettársi kapcsolat megszakítása után készült közjegyzői iratok, vagyoni jogi megállapodás az egyéb peradatokra figyelemmel nem vehetők figyelembe bizonyítékként, s az ítélet tábla a már értékelt bizonyítékokra figyelemmel indokolatlannak találta a most említett okiratokat tanúként aláíró személyek meghallgatását.

A felek olyan megtakarításokkal rendelkeztek, amelyek szükségtelenné tették az egyébként sem bizonyított szülői támogatást. Így 1989. évben mindketten 50.000-

Pf.II.20.164/2007/32. szám

50.000.- DEM betéttel nyitottak devizaszámlát, amit nem kellett felhasználniuk, illetve rendszeresen visszafizették. Csak a **8.sz.** ingatlan vásárlásához vettek fel hitelt azért, mert az úgynevezett E hitel kedvező visszafizetésre nyújtott lehetőséget. Ténylegesen azonban a felperesnek a vételárát meghaladó összegű megtakarítása volt devizaszámláján (1999. március 31. napi számlakivonat). A ... számú **Bank 2** által kezelt számla összegéből 5350 DEM óvadékot biztosított, amely tény a szerződéssel igazolta. 1993. évben értékesítette a **13. sz.** lakásingatlanát, melynek vételárát német márkában

kapta kézhez. Az ingatlan elidegenítését a számú tulajdoni lappal bizonyította, amelyből megállapítható, hogy a szerződést 1993. február 10. napján a földhivatalhoz benyújtották. Értékpapír és számlakivonataiból kitűnik, 1998. május hónap és 1999. januárja között az **Bank 2**-nél 2850 db ... részvénye volt (körülbelül 17.000.000.- Ft értékben), ugyanakkor az alperes hasonló mértékű tőkeszámlával rendelkezett. További megtakarításukat belföldi fizetőeszközként kezelte pénzügyintézet. Bár az alperes fellebbezésében vitatta, hogy az életközösség megszakításakor az ... Banknál a nevén nyilvántartott számlán 30.500.000.- Ft volt, erről az alapeljárásban készült P.21.282/2001/3. számú jegyzőkönyv tanúsága szerint elismerő nyilatkozatot tett, az összegszerűséget maga helyesbítette. A megismételt eljárásban a P.20.072/2004/20. számú jegyzőkönyvből megállapíthatóan ismét nyilatkozott a megtakarításokról. Nincs tehát jelentősége annak a 2001. március 19. napján kiállított pénzügyintézeti igazolásnak, amely azt tartalmazza, hogy azon a napon a nevén vezetett számlán megtakarítás nem volt. Helyesen értékelte az elsőfokú bíróság az alperes terhére, hogy nem járult hozzá a pénzügyintézet megkereséséhez és ezen a körülményen nem változtat, hogy a másodfokú eljárásban az utolsó tárgyaláson becsatolt okirat szerint megkísérelte a megszűnt pénzügyintézet jogutódjától 2001. márciusát megelőző 6 hónapra visszamenőleg a bankszámla pénzforgalmára vonatkozó okiratok megszerzését, amely eredményre nem vezetett. Az ügy mikénti megítélése szempontjából nem releváns az sem, hogy a banktitok alóli felmentést a több éven keresztül folyt eljárásban az utolsó fellebbezési tárgyaláson megadta, ugyanis az említett pénzösszeg meglétére vonatkozó nyilatkozatával olyan elismerést tett, amelyre figyelemmel további bizonyítás szükségtelen volt. Helyesen értékelte az elsőfokú bíróság az alperes terhére, hogy az élettársak ügyeit éveken keresztül intéző **/ügyvéd neve/** ügyvéd tanúkénti meghallgatását megakadályozta, a titoktartás alóli felmentést nem adta meg, illetve a közösen szerzett gépkocsikat a felperes hozzájárulása és tudta nélkül értékesítette, az eladási árat nem igazolta, továbbá a **1.sz.** ingatlanban található berendezési és felszerelési tárgyak forgalmi értékének megállapítására a szakértői szemlét megakadályozta. Erről a másodfokú eljárásban utóbb úgy nyilatkozott, hogy a vagyontárgyak a szülei tulajdonát képezik

- 10 -

és már nincsenek a **1.sz.** lakásba, holott édesanyja tanúvallomása szerint az ingók megszerzéséhez a szülők nem járultak hozzá.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az élettársak az együttélés során valamennyi vagyontárgyat közösen szereztek, mert az alperes a kizárólagos szerzést nem bizonyította, és helytállóan következtetett a szerzésben való egyenlő arányú közreműködésre is.

Az alperes vitatta a felperes tulajdonába adott **8.sz.** ingatlan forgalmi értékét és használati díját. Azt állította, hogy ez az ingatlan legalább 70.000.000.- Ft-ot ér, és hasznosítása folytán a felperes nagyobb bevételhez jut, mint az összes többi ingatlan után járó használati díj. A később részletezendők szerint a **/cég neve/** cég valóban magasabb

bérleti díjat fizet az ingatlan bérléséért, mint ahogyan ezt a bíróság szakértői vélemény alapján megállapította, a másodfokú eljárásban meghallgatott **igazságügyi szakértő 1** fenntartotta a P.20.072/2004/117. számú jegyzőkönyvbe foglalt **igazságügyi szakértő 2-vel** történt együttes meghallgatásakor módosított véleményét, amelyet a pénzügyi intézet által 2006. júniusában értékesített ingatlan, mint új összehasonlító adat ismeretében adott. Az elsőfokú bíróság ennek alapján határozta meg a forgalmi értéket 59.500.000.- Ft-ban.

A másodfokú eljárás során a bíróság beszerezte a felperes és a **/cég neve/ Kft.** között létrejött bérleti szerződést, amelyből megállapítható, hogy a 10 évre kötött megállapodás alapján a felperes az utóbbira évi mintegy 9 millió forint bérleti díjat kap. Az ítélet tábla álláspontja szerint az ingatlan ilyen módon történő hasznosítása mindenképpen befolyásolja a forgalmi értéket, azaz nem értett egyet az igazságügyi szakértő szóban kiegészített véleményével. A bérleti díj és a bérleti jogviszony hosszabb időtartama azt igazolja, hogy a ...-i üzlethelyiségeknél lényegesen értékesebb és jobban hasznosítható a település központjában lévő olyan nagy méretű üzlethelyiségről van szó, amely iránt van piaci kereslet, ezért az előzőekben ismertetett körülmények alapján az ingatlan forgalmi értékét 65.000.000.- Ft-ban találhatók megállapíthatónak. Az alperes a fellebbezési tárgyaláson olyan nyilatkozatot csatolt, amely szerint egy vállalkozó 100 millió forintért megvenné ezt az ingatlant. Az ítélet tábla e nyilatkozatnak nem tulajdonított jelentőséget, mert a forgalmi érték felemelését az alperes maga is csak 70.000.000.- Ft-ra kérte.

A közös tulajdon megszüntetése során az elsőfokú bíróság a felperes tulajdonába adott három üzlethelyiségként hasznosítható ingatlant 89.500.000.- Ft értékben. Az alperes tulajdonába került az általa jelenleg is lakott **1.sz.** lakóház, és műhely, az **3. és 4. sz.**, földszinti összenyitottan használt

Pf.II.20.164/2007/32. szám

két üzlethelyiség, valamint az I. emeleti raktárként hasznosított üzlet, és a (...) utcában lévő három garázs, összesen 60.485.000.- Ft értékben, figyelemmel a különvagyoni ingatlanának értékesítéséből befolyt vételár összegére. Az alperes a fellebbezésében megalapozottan kifogásolta az ingatlanvagyon aránytalan megosztását, azt, hogy a kevésbé értékes, és kisebb díjjal hasznosítható ingatlanokat kapta tulajdonba, ezért az ítélet tábla a **9.sz. ingatlan** üzlethelyiséget 5.800.000.- Ft értékben az alperesnek juttatta, az értékkiegyenlítés módosítása mellett. Nincs lehetőség azonban arra, hogy a **10.sz.**, 24.000.000.- Ft forgalmi értékű ingatlan tulajdonjogát is megszerezze, mert ebben az esetben a felperes részesülne aránytalanul alacsonyabb értékű ingatlanvagyonban, illetve figyelemmel kellett lenni arra is, hogy az alperesnél maradt lényegesen magasabb összegű készpénz.

A peres felek élettársi közös vagyona így a **8.sz.** ingatlan forgalmi értékének módosításával összesen 203.211.170.- Ft. Egy fő jutója 101.605.585.- Ft. A felperes tulajdonába került két ingatlan 89.200.000.- Ft és készpénz 5.133.660.- Ft összegben, azaz 94.333.660.- Ft. Az alperes köteles lenne 101.605.585 - 94.333.660 = 7.271.925.- Ft megfizetésére, amelyet csökkenteni kellett az általa az élettársi együttélés megszűnését követően végzett 800.000.- Ft értékű beruházással, vagyis 6.471.925.- Ft értékkülönböt kell megtérítenie.

Alapvetően bizonyult az alperes használati díj különbözet fizetésre kötelezésének mellőzésére irányuló fellebbezése. A felperes és a **/cég neve/ Kft.** által 2004. szeptember 24. napján kötött bérleti szerződést szerint a bérbeadó 2005. október 15. napjáig 700.000.- Ft/hó + ÁFA, 2006. október 15. napjáig 747.600. Ft/hó + ÁFA és 2007. július 15. napjáig 790.960.- Ft/hó + ÁFA bérleti díjban részesült. A használati díj elszámolása során ezért a szerződéskötés időpontjától a **8.sz.** ingatlan esetében a Kft. által ténylegesen kifizetett magasabb összeggel vette figyelembe a bíróság. A felperesnek a használati díjak aránytalanságára vonatkozó észrevételére meghallgatott **igazságügyi szakértő 1** a tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a felperest illető bérleti díj mértéke nem befolyásolja a szakvéleményben kimunkált egyéb ingatlan használati díjat. Ezt az ítélet tábla elfogadta, hiszen a **8.sz.**, illetőleg **1-7., 9-10. sz. ingatlanok** esetében egészen más adottságokat és körülményeket kell figyelembe venni és az utóbbi ingatlanok használati díjára nem hathat ki az, hogy a **8.sz.** ingatlant szerencsés körülmények között tőkeerős cég vette használatba. Arra vonatkozóan, hogy nem túlzott-e a lakóingatlanért a 165.000.- Ft/hó használati díj megállapítása, kifejtette, hogy az igényesen kialakított lakóház mellett nagy alapterületű műhely és szociális helyiségek vannak, amelyek a használati értéket jelentősen növelik. Az

- 12 -

3. és 4. sz.ingatlan üzleteknél a társasházközösség hozzájárult az árkádok alatti terület beépítéséhez és használatához korlátlan időre és nemcsak a perbeli két üzlet, de az innen nyíló többi üzlet alapterülete is növekedett. Az e vonatkozásban aggálytalanként elfogadott, szóban kiegészített szakvélemény alapján a használati díj különbözet iránti felperesi igény elszámolására a 2006. évre valamennyi ingatlanra kialakított használati díja szolgált alapul, amit a bíróság évi 5 %-kal módosított a felek által nem vitatottan.

1./ **1.sz.** házasingatlan használati díja:

2001. április 1-től december 31-ig havi 127.673.- Ft, 2002. évre havi 134.393.- Ft, 2003. évre havi 141.466.- Ft, 2004. évre havi 148.912.- Ft, 2005. évre havi 156.750.- Ft, 2006. évre 165.000.- Ft, 2007. évre havi 173.300.- Ft, azaz összesen 12.059.436.- Ft.

2./ **2.sz. ingatlan** üzlethelyiség használati díja 2001. április 1-től december 31-ig havi 46.300.- Ft, 2002.évre havi 48.700.- Ft, 2003. évre havi 51.300.- Ft, 2004. évre havi

54.000.- Ft, 2005. évre havi 57.000.- Ft, 2006. évre havi 60.000.- Ft, 2007. évre havi 63.000.- Ft, azaz összesen 4.378.400.- Ft.

3-4./ A **3.sz.** és **4.sz. ingatlanok** üzlethelyiségek használati díja 2001. április 1-től december 31-ig havi 259.200.- Ft, 2002. évre havi 272.800.- Ft, 2003. évre havi 287.200.- Ft, 2004. évre havi 302.400.- Ft, 2005. évre havi 318.300.- Ft, 2006. évre havi 335.000.- Ft, 2007. évre havi 351.700.- Ft, összesen 24.482.400.- Ft.

5-6-7./ Az **5.sz.**, **6.sz.** , és **7.sz. (...)** utcai garázsingatlanok használati díja 2001. április 1-től december 31-ig havi 8.100.- Ft, 2002. évre havi 8.500.- Ft, 2003. évre havi 9.000.- Ft, 2004. évre havi 9.500.- Ft, 2005. évre 10.000.- Ft, 2006. évre havi 10.500.- Ft, 2007. évre havi 11.000.- Ft, összesen 766.800.- Ft.

8./ **8.sz. ingatlan** üzlethelyiség használati díja 2001. április 1-től december 31-ig havi 425.600.- Ft, 2002. évre havi 448.000.- Ft, 2003. évre havi 471.600.- Ft, 2004. évben 9 hónapra havi 496.400.- Ft, és három hónapra havi 700.000.- Ft, 2005. évre havi 711.900.- Ft, 2006. évre havi 758.440.- Ft, 2007. évre havi 790.960.- Ft, azaz összesen 48.143.200.- Ft.

9./ A **9.sz. ingatlan** üzlethelyiség használati díja 2001. április 1. napjától december 31-ig havi 48.400.- Ft, 2002. évre havi 50.900.- Ft,

- 13 -

Pf.II.20.164/2007/32. szám

2003. évre havi 53.600.- Ft, 2004. évre havi 56.400.- Ft, 2005. évre havi 59.400.- Ft, 2006. évre havi 62.500.- Ft, 2007. évre havi 65.600.- Ft, azaz összesen 4.568.000.- Ft.

10./ **10.sz. ingatlan** üzlethelyiség használati díja 2001. április 1. napjától december 31-ig havi 240.000.- Ft, 2002. évre havi 252.500.- Ft, 2003. évre havi 265.800.- Ft, 2004. évre havi 279.800.- Ft, 2005. évre havi 294.500.- Ft, 2006. évre havi 310.000.- Ft, 2007. évre havi 325.500.- Ft, azaz összesen 22.657.000.- Ft.

A 8. sorszámú ingatlan kivételével az alperes tartotta birtokában valamennyi közös tulajdonú ingatlant. Így az 1. szám alatti lakóházat, a 3-4. számú üzlethelyiségeket és hozzá a 2. szám alatti raktárt, ugyancsak raktárként hasznosította az 5.,6. és 7. jelű garázsokat. A 9.sorszám alatti üzletet korábban apja vezette, és 2002. évtől itt az alperes felújítási munkálatokat végzett, de ugyanezen időponttól a 10. sorszámú ... üzlethelyiséget is korszerűsítette, vagyis ezeket a felperes nem hasznosíthatta.

A felperes 2001. április 1. napjától 2007. december 31. napjáig 48.143.200.- Ft bérleti és használati díj $\frac{1}{2}$ részével 24.071.600.- Ft-tal köteles elszámolni. Az alperes ugyanezen időtartam alatt az általa használt 1-7., valamint 9. és 10. sorszám alatti ingatlanok

hasznosítása fejében 68.912.236.- Ft használati díj felének, 34.456.118.- Ft-nak a megfizetésére köteles. Beszámítás folytán a használati díj különbözet 10.384.500,- Ft, amelyet alperesnek kell megtérítenie.

Jelenleg a **8.sz.** ingatlan kivételével valamennyi ingatlan az alperes birtokában van. A bíróság a **8.sz.** ingatlanon túlmenően a felperes tulajdonába adta a **10.sz. ingatlan** üzlethelyiséget is. Erre figyelemmel - minthogy azt az alperes tartja birtokában - köteles 2008. január 1. napjától kezdődően a birtokba adásig használati díjat megfizetni.

Az elsőfokú bíróság az alperest a 9.sz. ingatlan után is használati díj megfizetésére kötelezte, mert ezt az ingatlant ugyancsak a felperes tulajdonába adta. Az ítélet tábla azonban e vonatkozásban az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, ezért mellőzte az alperesnek a marasztalását 2008. január 1. napjától kezdődően.

Az alperesnek az ítélet tábla korábbi hatályon kívül helyező végzéséből tudomással kellett bírnia arról, hogy az élettársi kapcsolat hiányára vonatkozó bizonyítékait be kell jelenteni, és ennek elmulasztása milyen következményekkel jár. Ennek eleget is

- 14 -

tett az elsőfokú eljárásban.

Az elsőfokú bíróság azonban megállapíthatónak találta az élettársi kapcsolat fennállását.

Az alperes nyilvánvalóan arra hivatkozva, hogy a bíróság általa nem várt döntést hozott, a fellebbezési eljárásban újabb tanúkat kért kihallgatni, amely kérelemnek az ítélet tábla eleget tett.

Utóbb az alperes ismét nagy számú tanú meghallgatását kérte arra nézve, hogy nem a felperessel, hanem más személlyel állott fenn szerelmi kapcsolata.

Az ítélet tábla e bizonyítási kérelmet mellőzte, mert a rendelkezésre álló adatok alapján megnyugtatóan és megalapozottan meg lehetett állapítani - miként erre már korábban utalt - hogy ha az alperesnek volt is mással eseti kapcsolata, ez nem hat ki a felek élettársi viszonyának megállapíthatóságára.

A fentiek alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta a Pp. 253. § (2) bekezdésére hivatkozással.

Az elsőfokú ítéletnek a perköltségre és illetékre vonatkozó rendelkezése az ítéletet részbeni megváltoztatására figyelemmel is helytállónak bizonyult, ezért azon az ítélet tábla nem változtatott.

A fellebbezési eljárási költségről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett, hivatkozva a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (3) és (5) bekezdésében foglaltakra. Az alperes a fellebbezési illetéket lerőta az alapeljárásban előterjesztett fellebbezésére.

S z e g e d , 2008. január 23.

Dr.Sághy László sk.
a tanács elnöke

Dr.Rakita Zsuzsanna sk.
előadó bíró

Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró