

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.731/2013/4. szám

A Debreceni Ítéltábla dr. Simon Zsuzsanna ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Simon Zsuzsanna Ügyvédi Iroda (címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek - Dr. Zeke László ügyvéd ügyintézője mellett a Dr. Zeke Ügyvédi Iroda (címe) által képviselt alperes neve (címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 8.P.20.123/2009/116. számú ítélete ellen az alperes által 118. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részét részben megváltoztatja, a **B., T. M. u. 12.** szám alatti, ...5 helyrajzi számú ingatlanon a felperes tulajdoni hányada 974/10000, az alperesé 9026/10000; a közös tulajdon megszüntetése kapcsán a felperesnek járó ellenértéket 1 460 913 (Egymillió-négyszázhatvanezer-kilencszáztizenhárom) forintra, az ingó értékiegyenlítés és megtérítési igény címén az alperes fizetési kötelezettségét 930 987 (Kilencszázharmincezer-kilencszáznolcvanhét) forintra leszállítja. Mellőzi az ingatlan árverési értékesítését elrendelő rendelkezését. Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 30 nap alatt 1 325 000 (Egymillió-háromszázhuszonötezer) forint többlethasználati díjat. Mellőzi az alperes kötelezését perköltség fizetésre, kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 81 000 (Nyolcvanegezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 381 000 (Háromszáznolcvanegezer) forint elsőfokú perköltséget. Egyebekben az első fokú ítéletet helybenhagyja.

A fellebbezési költségét mindegyik fél maga viseli.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

A felperes és az alperes édesanyja, **G. Tné K. J.** az 1990-es évek elején házasként ismerkedtek meg, a bíróság **Gné** házasságát 1995. június 1-jén, a felperesét 2001. június 28-án bontotta fel.

Gné 1997. február 6-án keltezett adásvételi szerződéssel 2 350 000 forintért megvásárolta a **B., T. M. u. 12.** szám alatti, ...5 helyrajzi számú (a továbbiakban: lakás) ingatlant, csatlakoztatta a gázközműhöz, szennyvízhálózathoz, gázkazánt, bojler, fürdőszobai szerelvényeket vásárolt.

A felperes 2000 végén **Gné**-hoz költözött, akinek 2007. április 19-én bekövetkezett haláláig a kívülállók számára harmonikus élettársi kapcsolatban éltek, mindent megbeszélve, egymást támogatva jártak el. A felperes segített az odaköltözésekor 13 éves alperes nevelésében, rendszeresen náluk tartózkodtak az ő gyermekei is, róluk ilyenkor **Gné** gondoskodott.

Az élettársi együttélés alatt **Gné** a **gazdasági társaság1**-nél dolgozott, 2001. és 2007. április 19. között a munkaviszonyból származó nettó jövedelme 7 290 395 forint volt. Egy **zs.-i** ingatlan 2006. július 19-i értékesítésekor 500 000 forintot kapott. A főállása mellett végzett könyvelői tevékenységből is bevétele származott.

A felperes 2003. július 1-jén állt munkaviszonyba a **gazdasági társaság2**-nél eladóként, jövedelme a mindenkori minimálbérnek megfelelő volt. Otthon fegyverjavítással foglalkozott, biztonsági őrként 10 000 forint jövedelemre tett szert hétvégeken éjszakánként.

2002-ben az élettársak **gazdasági társaság3** néven bt-t alapítottak, amelynek főtevékenysége vagyónvédelem, pénzügyi tanácsadás, könyvelés volt. Ingóságokat vásároltak, a lakásingatlanon minden évben végeztek felújítási munkát. 2002-ben a pincében polcrendszert, az egyik telekhatáron palakerítést, az udvaron apácarácsos kerítést, ruhaszáritót, kutyakennelt létesítettek, az iroda nyílászáróira vasrácsot szereltek. 2003-ban 300 m² udvarrészt bitumeneztek, a teraszt kibővítették, a teraszkorlátot áthelyezték. 2004-ben ajtócsere, boltív kiépítés, burkolás történt. 2006-ban 4 ablakot cseréltek, redőnyt, szúnyoghálót szereltek fel, festettek, tapétáztak. Hátsó teraszrészt alakítottak ki, szigetelést követően nemesvakolatra cserélték a vakolatot, lábazati díszköveket raktak fel, ereszdeszkát festettek, cserélték az udvari vízvezetékcsöveket, 335 m²-en térburkoltak, kültéri világítótesteket helyeztek el, riasztórendszert építettek ki.

2001. május 20-án 100 000 forintért hétvégi házat (továbbiakban: víkendház) vettek **Gné** nevében, a telket is ő bérelte. A víkendházat a felperes, és egy barátja személyes munkavégzése mellett felújították, rácsot, zárat szereltek fel, villanyt szereltek, lambériáztak, a telket körbekerítették, a stéget felújították.

A lakásingatlanon a beruházások bekerüléskori műszaki értéke 7 237 987 forint, 2007. évi 17 500 000 forint forgalmi értékén belül az értékük 6 100 000 forint, a jelenlegi 15 000 000 forint forgalmi értékén belül 5 230 000 forint. A használati díja 2007. május 1. és 2011. december között a lakásingatlan havi 40 000 forint, a víkendháznak havi 15 000 forint. A jegyző 2007. november 20-án az építési engedély nélkül bővítéssel garázssá alakított épület lebontására kötelezte az alperest és a felperest.

Gné hagyatékeként a közjegyző a lakásingatlant az alperesnek adta át, a tulajdonjoga bejegyzést nyert. A felperes és az alperes kapcsolata megromlott, az alperes 2007. júliusban elköltözött. A lakást egy szoba kivételével a felperes használta, 2008. áprilisban ő is elköltözött. A kert gondozásáról ezt követően is gondoskodott, fizette a közüzemi díjakat.

Az alperes a B.-i Városi Bíróság előtt pert indított a felperessel szemben a lakás kiürítése iránt, oda 2012. júliusban költözött vissza.

A felperes a módosított keresetében az élettársi szerzési arányt 50-50 %-ban jelölte meg, mert a nem munkaviszonyból származó, nem bevallott jövedelmeik nagysága pontosan nem tisztázható. A lakásingatlanon élettársi közös szerzés jogcímen 4/10 tulajdoni illetőségét állítva a közös tulajdon megszüntetését kérte értékesítéssel, másodlagosan a tulajdoni hányada alperes tulajdonába adásával. Kérte a közös ingóságok természetbeni megosztását, a birtokában lévő ingóságoknak, a különvagyonának állított víkendháznak és a berendezéseinek a tulajdonába adását. Az alperest a tulajdoni hányadához igazodóan az általa kifizetett 591 060 forint közüzemi díj, 32 000 forint garázs bontási költség megfizetésére kérte kötelezni. Igényt tartott a bt-vel kapcsolatos költségeinek, a 2007. áprilistól végzett kertművelési, állagmegóvási munkája értékének az elszámolására a lakásnál évi 187 000 forint, a víkendháznál évi 97 800 forint értékben.

Az alperes a módosított ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte élettársi vagyonszövetség hiányában. Állította, hogy nem állt fenn a gazdasági közösség, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 578/G. §-ának (1) bekezdése nem tulajdonszerzési jogcím. Arra az esetre, ha a bíróság az élettársi kapcsolat fennállását megállapítja, vitatta a felperes által megjelölt beruházások tényét, értéknövelő voltát és értékét. A közös tulajdon megszüntetését értékesítéssel kérte. Az alperes állította, hogy a jól kereső édesanyja finanszírozott minden kiadást, a felperes költséges hobbiját is. A felperes alacsony fizetését a gépjárműve fenntartására, a két gyermeke tartásdíjára fordította, a fennmaradó rész a reá eső rezsiköltségbe lett betudva. Vitatta az ingatlanokon a felperes által végzett munkákat, költségét, az áram, a nagyobb gázszolgáltatási díjat arra hivatkozással, hogy a felperes használata kapcsán merültek fel. A felperest a lakásra 2007. május 1. és 2011. december között havi 45 000 forint, a víkendházra 2007. május 1-jétől havi 15 000 forint használati díj fizetésére kérte kötelezni.

A felperes az alperes használati díj iránti igényének az elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a víkendház különvagyon, a lakás használatától pedig az alperes nem volt elzárva, azt önként hagyta el, a két szoba egyikét lezárva tartotta, kulccsal rendelkezett. Közölte vele a riasztó rendszer megváltoztatott kódjait is, oda az alperes be is járt. Az elköltözését követően csak a szükséges állagmegóvási, karbantartási munka végett járt vissza.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan 17/100 tulajdoni hányada élettársi közös vagyon jogcímen a felperes tulajdona. Felhívta az ingatlanügyi hatóságot a felperes tulajdonszerzése, az alperes 83/100 részre módosult tulajdoni illetősége bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba.

A közös tulajdont megszüntette, a felperes 17/100 illetőségét 2 550 000 forint megváltási ár ellenében az alperes tulajdonába adta. Felhívta az ingatlanügyi hatóságot a megváltási ár megfizetésének igazolását követően az alperes tulajdonszerzésének a bejegyzésére. Arra az esetre, ha az alperes határidőn belül a megváltási árat nem fizeti meg, elrendelte az ingatlan árverési értékesítését üres, beköltözhető állapotban 15 000 000 forint legkisebb árverési vételáron azzal, hogy a vételárból 2 550 000 forint a felperest, 12 450 000 forint

az alperest, az ezt meghaladó vételárból 17 % a felperest, 83 % az alperest illeti meg. Az ingóságokon a vagyonszösséget a birtokhelyzet szerint megszüntette, az alperest 2 920 190 forint megfizetésére kötelezte ingó értékiegyenlítés és megtérítési igény címén. A keresetet ezt meghaladóan elutasította. Az alperest a felperes javára 50 000 forint perköltség megfizetésére kötelezte azzal, hogy a további költségeiket a felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában a régi Ptk. 685/A. §-a, és 578/G. §-ának (1) bekezdése felhívásával megállapította, hogy a volt élettársak között fennállt a gazdasági szösség, megvalósult a közös gazdálkodás, az együttélés alatt szerzett vagyontárgyakon közös tulajdon keletkezett. Hangsúlyozta, hogy a közös gazdálkodás ténye független a jövedelmeiktől. A szerzésben való közreműködés arányát 50-50 %-ban állapította meg. Indokai szerint a bizonyítás eredményeként csak **Gné** munkaviszonyból származó jövedelme volt megállapítható, az élettársak közös vállalkozásból és „feketén” végzett munkájából, **Gné-nak** a könyvelésből, a felperesnek a fegyverjavításból és a biztonsági őri tevékenységéből származó jövedelme nem volt tisztázható.

Nem értékelte szerzési arányt befolyásoló tényezőként a felperes pénzben teljesített gyermektartási kötelezettségét **Gné** természetben teljesített hasonló kötelezettségére tekintettel.

Gné lakására fordított közös beruházások jogi sorsának rendezésénél nem a ráépítés, hanem a házastársi közös vagyon megosztásának családjogi szabályait tekintette irányadónak. Eszerint az épület szerkezetét nem érintő, de jelentős értéknövekedést eredményező beruházás is közös tulajdont keletkeztet. A szakértői vélemények alapján megállapította, hogy a felperes régi Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdésére alapított tulajdoni igényét megalapozta a volt élettársak közös beruházásában jelentős értéknövekedést eredményező korszerűsítési, felújítási munka. A lakásingatlan 2007. évi 17 500 000 forint forgalmi értékén belül a közös beruházás 6 100 000 forint értékének a fele 3 050 000 forint, a forgalmi érték 17 %-a, így a felperest illető tulajdoni hányad 17/100. A felperest 15 000 000 forint jelenlegi forgalmi értéken 2 550 000 forint illeti.

Az ingóságok körét a felek egyező nyilatkozata, az értéküket nagyrészt szakértői vélemény alapján, az alperesnél a készpénzt, a felperesnél a horgász-felszerelést, a csónakszállító utánfutót, a felperes különvagyonaként a csónakokat a bizonyítási teher alkalmazásával állapította meg.

A közös ingóságok 5 250 500 forint értékéből az ½ jutó, 2 625 250 forinthez képest a felperesnél lévő 1 039 000 forintban, az alperesnél lévő 4 211 500 forintban, az alperes által a felperesnek fizetendő értékiegyenlítést 1 586 250 forintban határozta meg. A mindkét fél által kért ingókat a birtokló felperes, a különvagyonbizonyítottsága hiányában a víkendházat közös ingóként adta a felperes tulajdonába. Alaptalannak ítélte a felperes elszámolási igényét **Gné** haláleseti szolgáltatással megszünt magánnyugdíj pénztári, és életbiztosítási szerződése kapcsán.

A lakásingatlanon a közös tulajdont a régi Ptk. 147. §-a, a 148. §-ának (1)-(3) bekezdéseinek a felhívásával szüntette meg. Úgy foglalt állást, hogy az alperes életvitelszerű ott lakása miatt a felek méltányos érdekeinek az felel meg, ha a felperes kisebb tulajdoni illetőségét az alperes váltja magához. Ennek elmaradása esetére pedig elrendelte az ingatlan árverési értékesítését.

Az elsőfokú bíróság a régi -a alapján találta megalapozottnak a felperes igényét a bontás 15 000 forint, és az alperes tulajdoni hányada erejéig az ingatlan karbantartásának, gondozásának a szakértő által meghatározott költségére. Elutasította a bt-vel kapcsolatban felmerült költség megtérítése iránti keresetet. Az alperest kötelezte 1 586 250 forint ingó értékkiegyenlítés, 828 360 forint kertgondozási-, 490 580 rezsi-, és 15 000 forint bontási költség, összesen 2 920 190 forint megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság az alperes használati díj igényét azzal az indokolással elutasította, hogy a lakást saját elhatározásából hagyta el, a víkendház használatára pedig nem tartott igényt. A régi Ptk. 140. §-ának (1) bekezdése felhívásával rámutatott arra, hogy a tulajdonostárs elsősorban természetbeni használatra tarthat igényt, az annak hiányát ellensúlyozó használati díj akkor állapítható meg részére, ha a természetbeni használat a tulajdonostárs magatartása miatt hiúsul meg. Erre utaló adat pedig nem merült fel.

A perköltség viseléséről a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése, az 1/2008. (V.19.) PK. vélemény VIII. g) pontja alapján rendelkezett.

Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérte. A fellebbezése nem érintette a bontási költség fizetési kötelezettségét és a keresetet elutasító ítéleti rendelkezést. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást nem vitatta, csak az abból levont jogkövetkeztetését, az élettársak vagyonszerzésben való közreműködése egyenlő arányára vonatkozó törvényi vélelem alkalmazhatóságát támadta. Kérte annak megállapítását, hogy a felperes a lakásingatlanon tulajdont nem szerzett, és az ezzel kapcsolatos ítéleti rendelkezések mellőzését. A felperes tulajdonába a 36., 43. és a 44. tételeszámu ingóságokat kérte adni. 2 900 000 forint ingóérték kiegyenlítés megtérítésére kötelezését mellőzni, a felperest e címen 45 700 forint megfizetésére kötelezni kérte. Az ingatlanon végzett beruházás kapcsán 1 046 000 forint megtérítési kötelezettséget ismert el. Kérte kötelezni a felperest a lakásingatlan és a víkendház után használati díj fizetésére kereseti kérelme szerint.

Fenntartotta az elsőfokú eljárásban a tulajdonszerzési jogcím kérdésében kifejtett jogi álláspontját. E körben az elsőfokú bíróság okfejtését, az öröklés és a házassági vagyonközösség példakénti említését hibásnak tartotta. Azt nem vitatta, hogy az édesanyjával 2001-től fennállt élettársi kapcsolat alatt a közösen szerzett vagyon közös tulajdon, de csak az élettársak szerzésben való közreműködésének az arányában. Az elsőfokú bíróság indokaival szemben az élettársak perben igazolt jövedelmének tulajdonított jelentőséget. Álláspontja szerint a szerzési arány megállapításánál a jogszerű kiindulópont a felperes és az édesanyja 1:4 arányú jövedelme, a felperes a megszerzett tulajdon 20 %-ára tarthat csak igényt. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság jogellenesen értékelte a felperes feketemunkával szerzett bizonytalan többletjövedelmét, amit a felperesnek bizonyítania kellett volna. Tarthatatlannak ítélte, hogy az elsőfokú bíróság a felperes minimálbére háromszorosának megfelelő havi illegális jövedelmet feltételezve a szerzésben az élettársak egyenlő arányú közreműködését állapította meg. Vitatta azt is, hogy a lakásingatlanra történt közös ráfordítás mindegyike tulajdoni igényt megalapozó volt. Álláspontja szerint a felperes tulajdonjogot közös szerzés hiányában nem érvényesíthet, elszámolási igénye lehet legfeljebb 20 % szerzési arányban. Erre sem tarthat igényt azonban az ingatlan forgalmi értékét nem növelő, ingóságként beépített pincei polcrendszer, a palakerítés, az apácarács, a ruhaszáritó, a kutyakennel, a riasztórendszer tekintetében. A felperes igényét nem alapozhatják meg a forgalmi értéket

nem növelő, a rendeltetésszerű használattal elhasználódó szűnyoghálók, redőnyök, az állagmegóvást szolgáló festés és tapétázás sem. Az alperes szerint a felperes közreműködése $\frac{1}{4}$ arányában kizárólag a garázs, a hátsó terasz, a nyílászárók, a bitumenezés, a vakolás, a díszkő-lábazat és a kültéri vízvezetékrendszer kapcsán tarthat igényt megtérítésre, de tulajdoni igényt ezek sem alapoznak meg. Aggályosnak tartotta, hogy a szakértői vélemény szerint a felülepítmény jelenlegi 6 400 000 forint forgalmi értékén belül a beruházás 5 230 000 forint értéket képvisel. Az érték elfogadása esetén a felperes legfeljebb annak $\frac{1}{4}$ részére, 1 046 000 forintra tarthat igényt. A felperes ezen közreműködése aránya figyelembevételével kérte az ingóságok megosztását és 45 700 forint ingó érték-kiegészítés megfizetésére kötelezését.

Azt alperes szerint nem tarthat igényt a felperes a megbízás nélküli önkényes kertművelési, állagmegóvási tevékenysége honorálására sem. Hangsúlyozta, hogy ilyet a felperestől nem kért, a jogvitába torkolló módon igyekezett onnan elküldeni, de kérésének a felperes nem tett eleget. Használati díjkövetelése indokaként a felperes tulajdonszerzésének a hiányára, a tulajdonosi engedélye nélküli önkényes lakáshasználatára hivatkozott. A lakást a felperessel kialakult feszült viszonya miatt volt kénytelen elhagyni, a perré fajult birtokvitában a felperes offenzív fellépése miatt azt zavartalanul használni nem tudta. A felperes jogcím nélküli (túl)használóként használati díj fizetésére köteles. Önkényes lakáshasználata miatt a rezsiköltséget neki kell fedeznie.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság érdemben és indokaiban egyaránt helyes ítéletének a helybenhagyását kérte.

A fellebbezés részben alapos.

Az ítéletábra a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett, a keresetet részben elutasító rendelkezését nem érintette. A másodlagos, az érdemi felülvizsgálatot kizáró fellebbezési kérelmet alaptalannak találta, a Pp. 252. §-ának (1)-(3) bekezdése szerinti döntés meghozatalának nem volt indoka. Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául nagyrészt elfogadta, a fellebbezés indokolta körben a felülbírálathoz szükséges adatok a rendelkezésére álltak, a további bizonyítás szükségtelen. A bizonyítékok értékelésével és mérlegelésével, az elsőfokú bíróság abból levont jogkövetkeztetésével csak részben értett egyet. Az indokolását a következők szerint kiegészítette és módosította.

A fellebbezés érvei ellenében az elsőfokú bíróság a perben feltárt adatok alapján helyesen állapította meg a felperes és az alperes édesanyja között 2000. év végétől az élettársi kapcsolat fennállását, annak valamennyi törvényi feltétele megvalósulását, és az élettársi kapcsolatot helytállóan tekintette önálló tulajdonszerzési jogcímnek is.

A régi Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdésében szabályozott tulajdonszerzési mód a tulajdonszerzés speciális és önálló jogcíme, a közös tulajdon sajátos alakzata. Az élettársi jogviszony fogalmi elemei - együttélés, közös lakásban való együttlakás; közös háztartás és életvitel; érzelmi közösség, az összetartozás felvállalása; a gazdasági közösség, közös gazdasági cél elérése érdekében tevékenység kifejtése; legalább hallgatólagos egyetértés abban, hogy a közös gazdálkodás eredményeként szerzett vagyon közös legyen - a

felperes és **Gné** kapcsolatában együttesen megvalósultak, amely az együttélésük alatt akár együtt, akár külön szerzett és annak megszűnésekor meglévő vagyontárgyakra a szerzéshez való hozzájárulásuk arányában közös tulajdonszerzést eredményezett (BH2007. 122., BH1998. 588.). A Legfelsőbb Bíróság a jogalkalmazás számára iránymutatásul elvi jelentőségű határozatként EBH2010. 2227. szám alatt közzétett eseti döntésben is kifejtette, hogy a régi Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése - élettársi jogviszony fennállásának bizonyítottsága esetén - törvényes vélelmet állít fel az élettársi kapcsolat tartama alatt keletkezett vagyonszaporulat közös szerzése mellett. A vélelemmel szemben bizonyítható a kizárólagos szerzés. Így foglalt állást a Kúria BH2013. 217. számon közzétett, és anonimizáltként megismerhető Pfv.II.20.044/2011/4., Pfv.II.21.688/2012/7., Pfv.II.20.454/2002/8. eseti döntéseiben is.

Az alperessel értett egyet azonban az ítéletábra abban, hogy a régi Ptk. 578/G. § (1) bekezdésének második mondata, miszerint ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni, a perben nem volt alkalmazható. Az élettársak közös szerzésben való közreműködése arányára és ebből következően az együttélés alatt szerzett vagyontárgyakon a tulajdoni hányadok egyenlő mértékére a bizonyítékok okszerű mérlegelésével következtetni nem lehetett.

A Kúria a BH2013. 217. számon közzétett eseti döntésében rámutatott arra is, hogy a szerzésben való közreműködés és az ennek megfelelő arányú közös tulajdonszerzés mértékét az együttélés teljes tartama alatt megszerzett vagyontömegre vonatkozóan egységesen kell meghatározni (BH2007. 122., Kúria Pfv.II.21.864/2012/4., Pfv.II.21.688/2012/7., Pfv.II.21.217/2010/4.). Élettársak esetén a szerzési arány megállapításánál nincs törvényi alapja a közreműködés mértékétől méltányosságból eltérő szerzési arány megállapításának [BH1996. 258.].

A szerzésben való közreműködési arány megállapításához fel kell tártani az élettársak közös gazdálkodás céljára szolgáló, ténylegesen elért - kereső, más vagyonszerző tevékenységből eredő - jövedelmeit, azok egymáshoz viszonyított arányát, a saját vagyonokat, a háztartásban végzett tevékenységet.

Az elsőfokú bíróság a tényállásban 2001-től 2007. áprilisig kizárólag **G. Tné** oldalán állapította meg nettó 7 290 395 forint munkaviszonyból, és 500 000 forint ingatlanilletősége értékesítéséből származó, összesen 7 790 395 forint jövedelmet. Ugyanezen időszakban az ítéletábra a felperes munkaviszonyból származó nettó jövedelmét 2 873 945 forintban állapította meg a felperes munkáltatója és személyi jövedelemadó bevallása által egyezően igazoltak alapján (2007-ben 646 968 forint $\frac{3}{4}$ -e, 485 226 forint, 2006-ban 640 251 forint, 2005-ben 591 660 forint, 2004-ben 546 448 forint, 2003-ban 249 446 forint, 2002-ben 202 229 forint, 2001-ben 158 685 forint).

A 2002. május 27-én bejegyzett, 2003. január 14-től a beltág felperes által vezetett Cg.09-06-011707 cégjegyzékszámú **gazdasági társaság**3 tevékenységi körébe tartozott a vagyonvédelem és könyvelés is. Emiatt a felperes és volt élettársa által munkaviszony mellett nem vitásan végzett biztonsági őri és könyvelési tevékenység a bt. működése alatt, annak keretében végzettnek tekinthető. Az élettársak ebből származó jövedelme azonban sem a bt. működése, sem azt megelőző időszakokra nem bizonyított. A bt. társasági adóbevallásaiból a jövedelmekre még csak következtetések sem vonhatók le, annak

igazolására a személyi jövedelemadó bevallások szolgálhattak volna. E jövedelmek azonban a per adatai szerint bevallásra nem kerültek.

Az alperes fellebbezési érveivel ellentétben figyelembe veendő a be nem vallott jövedelem, még a bűncselekményből eredő haszon is (Pfv.II.20.334/2010/7.). Az élettársak közös szerzésben való közreműködésének arányát a bíróság a bizonyítékok mérlegelése alapján is megállapíthatja (Pfv.II.21.217/2010/4.).

Nem volt annak akadálya, hogy ezt a nem vitásan elért jövedelmet az ítéltábla mindkét élettárs javára az aktuális minimálbérrel egyezőnek megbecsülje, és az igazolt jövedelmeiket 2 873 945 forinttal növelje.

Nem utalt azonban peradat arra, hogy a felperesnek jövedelme származott a fegyverjavításból is. A munkáltatói igazolása szerint fegyverkereskedelmi eladóként volt foglalkoztatva. **Hné G. Á.** a felperes volt házastársa, és **H. L.**, a felperes testvére tanúvallomása szerint a felperes a boltból, a munkahelyéről hordta haza javítani fegyvereket.

A feltárt jövedelmek értékelésénél irányadó, hogy az élettársak jövedelme csak akkor és annyiban közös vagyon, ha a közös gazdálkodás körében, a közös szerzéshez ténylegesen felhasználásra kerül. E körben értékelni kell azt is, hogy az élettársnak a gyermektartási kötelezettsége teljesítésére felhasznált jövedelme a közös gazdálkodás célját nem szolgálhatta (Pfv.II.20.044/2011/4.).

Az alperes perbeli nyilatkozata szerint édesapja gyermektartásdíjat nem fizetett. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen vélelmezte az élettársaknak a kiskorú gyermekekkel szembeni, a felperes két gyermek után pénzben, volt élettársa alperessel szemben természetben teljesített tartási kötelezettségét egyenlő mértékben felmerültnek.

B. Pné, B. P. szomszédok, **H. Iné,** a felperes édesanyja, **H. L.** tanúvallomása szerint a benti és kinti munkákat egymás között megosztották. A háztartásban és akörül végzett tevékenység, az ingatlanok felújításakor kifejtett szervező munka egyenlő mértékben értékelhető az élettársak oldalán, a szerzésben való közreműködésük mértékének a meghatározásakor egyikük javára, illetve terhére sem volt értékelhető.

A fenti indokai alapján az ítéltábla 2001-től 2007. áprilisig a **Gné** jövedelmét 10 664 340 forintban, a felperesét 5 747 890 forintban, összesen 16 412 230 forintban állapította meg. Ez a jövedelem az alapja a vagyoni együttműködésben a közreműködésük, és ebből következően a közös tulajdonszerzésük aránya megállapításának. Az ítéltábla megállapította, hogy az élettársi együttélés során a vagyonszerzéséhez **Gné** nagyobb, a javára 2/3 - 1/3 arányban járult hozzá.

Az ítéltábla annyiban pontosította az elsőfokú bíróság indokolását, hogy az élettársak egyikének saját ingatlanán az élettársak közös ráfordítása jogi sorsának rendezésénél nincs helye a házastársakra irányadó családjogi szabályok alkalmazásának, az élettársi tulajdonszerzés ez esetben is a régi Ptk. 578/G. §-án alapul (EBH2010. 2227., BH2003. 277., BH2000. 301., Pfv.II.20.044/2011/4, Pfv.II.21.688/2012/7.).

Az élettársaknak az egyikük tulajdonában lévő ingatlanon együttélésük alatt végzett értéknövelő beruházása az élettársak közös gazdálkodása eredményeként létrehozott vagyonszaporulatként a közös tulajdonukba kerül. Nem minden ráfordítás keletkeztet

azonban a nem tulajdonos élettárs javára tulajdonjogot. A Kúria több eseti döntésében kifejtette, hogy csak az ingatlan értékét emelő, tartós jelleggel új értéket létrehozó közös beruházás eredményez közös tulajdont, és alapozza meg a nem tulajdonos élettárs tulajdoni igényét. Az élettárs az ingatlan forgalmi értékét jelentősen emelő közös beruházás reá eső részének megtérítésére érvényesíthet dologi igényt a szerzésben való közreműködése arányában tulajdoni hányadban (Pfv.II.20.044/2011/4., Pfv.II.22.929/1993., Pfv.II.20.454/2002/8.).

Helytálló az elsőfokú bíróság indokolása abban a kérdésben, hogy ehhez a beruházás mértékének és jellegének nem kell megfelelnie azoknak a követelményeknek, amelyeket a régi Ptk. és a PK 7. számú állásfoglalás a ráépítésen alapuló tulajdonszerzés feltételeként egyébként megkíván (Pfv.II.20.454/2002/8.). Tehát nincs szükség az épület szerkezeti átépítésére, hozzáépítésre, új épület létesítésére.

Az élettársak vagyoni viszonyai körében sem eredményeznek azonban tulajdonjogot, nem alapoznak meg az élettársak egymás közötti jogviszonyában dologi (tulajdon-) jogi igényt a tartós értéknövekedést nem jelentő, karbantartási, javítási és kisebb felújítási munkák (Pfv.II.22.487/2002/3., BH1997. 72.), sem az olyan beruházások, amelyek tartós jelleggel új értéket nem hoznak létre (Pfv.II.22.929/1993., Pfv.II.21.688/2012/7.).

Az elsőfokú bíróság által az ítélezése alapjául elfogadott, **Ő. J.** igazságügyi építész szakértő II. kiegészítő véleményében a lakásingatlanon a beruházások bekerüléskori költségét 6 757 369 forintban jelölte meg. A tételes költségvetésben a fellebbezésében hivatkozott pincei polcrendszer, udvari ruhaszárító és kutyakennel nem szerepel. Szerepelnek benne azonban olyan, tartós értéknövekedést nem jelentő, karbantartási, kisebb felújítási, tartós jelleggel új értéket létre nem hozó munkák, amelyek a felperes javára tulajdonjogi igényt nem alapoznak meg. Ilyen a kertépítés 250 000 forint, az elbontott melléképület 368 455 forint, a léckerítés 70 952 forint, a szőnyegpadló 181 722 forint, a kilincsek 26 400 forint, a tapétázás 117 542 forint, a mázolás 4 400 forint, és a szúnyogháló 77 063 forint, összesen 1 096 534 költsége. Ez a bekerüléskori 6 757 369 forint költség 16,2 %-a. A jelenlegi 15 000 000 forint forgalmi értéken belül ezért a közös tulajdont eredményező közös beruházás értéke nem 5 230 000 forint, hanem annak 16,2 %-kal, 847 260 forinttal csökkentett összege, 4 382 740 forint. Ennek 1/3-a az, amely a felperes közreműködésének az eredménye, amely az ingatlan értékén belül 9,74 %, 974/10000 tulajdoni hányad erejéig teszi alapossá a tulajdoni igényét. A tulajdoni hányadának ellenértéke pedig 1 461 000 forint.

Az 5 250 500 forint értékű közös ingóságból a felperest 1/3 érték, 1 750 167 forint illeti. Ehhez képest tart birtokban 1 039 000 forint értékű ingót. Az alperes által a felperesnek fizetendő értékkiegyeplítés a közös tulajdon ingókon történő megszüntetése kapcsán 711 167 forint.

Az ítéletábla nem osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját abban a kérdésben, hogy a felperes a régi Ptk. 141. §-a alapján az ingatlanokon végzett fűnyírásra, sepregetésre, gyomlálásra, növénygondozásra hivatkozással az alperessel szemben jogosult igényt érvényesíteni.

A víkendház ingóságként volt eleme az élettársi vagyontömegnek. A felperes a víkendházat sajátjának tekintette, jogot formált mind annak, mind az ahhoz tartozó ingatlanok a kizárólagos használatára. Mindazonáltal a munkát nem közös tulajdonú, hanem bérelt és kizárólag általa használt területen végezte, annak ellenértékét az alperessel szemben nem érvényesíthette.

Az alperes 2008-ban pert indított a felperes ellen a lakásingatlan kiürítésére kötelezése iránt. Az első tárgyaláson tett előadása szerint az ingatlanát több mint egy éve nem tudja használni, bontási kötelezettségének sem tud eleget tenni, amely miatt megbírságolták. A szobája ajtaját lezárta amiatt, hogy a felperes turkál a holmija között. Elköltözésének okaként jelölte meg a felperes azon magatartását, hogy a fürdőszobában és a szobájában leselkedett utána. Megváltoztatta a riasztó kódját is, ha bemegy az ingatlanra, a felperes telefonjára jelez.

A felperes ugyan elköltözött, ez azonban nem teremtette meg az alperes számára a zavartalan használat lehetőségét. Oda rendszeresen visszajárt, **P. L.** tanúvallomása szerint volt, amikor naponta. A felperes perbeli nyilatkozataiból, és abból, hogy a ház körüli munkájára alapítva az igényét az elsőfokú eljárás végső stádiumában terjesztette elő, következtetés alappal arra vonható le, hogy munkavégzése ürügy volt arra, hogy az ingatlan továbbra is felügyelete alatt, „birtokában” tartsa. Miután az alperes zárat cserélt, birtokvédelmet kért. Ez is azt támasztja alá, hogy birtokban lévőnek tekintette magát, a környezetéről saját tetszése, belátása szerint gondoskodott, maga tartott igényt arra, hogy a ház körüli munkákat elláthassa. Magatartásával még a lehetőségét sem biztosította az alperes számára annak, hogy az édesanyja után örökölt lakóingatlanának a gondját viselje.

A mezőgazdasági szakértő által értékelt munkák nem is tekinthetők a régi Ptk. 141. §-ában jelölt, az ingatlan fenntartásával felmerült munkának. A felperes nem igazolt a perben a ház körüli munkavégzése kapcsán felmerült költséget sem, noha minden általa fizetett számlát megőrzött, megtérítési igényként azok elszámolására igényt tartott.

A felperes által a perben utólag felszámított ellenérték a nagyságrendjénél fogva a tulajdonostárs alperes számára a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás, amely előre, a felmerülést megelőzően igényelte volna a régi Ptk. 144. §-ának a) pontja alapján a tulajdonostársak egyhangú határozatát. Amennyiben pedig az csupán a rendes gazdálkodás körét meg nem haladó kiadásnak tekinthető, akkor a régi Ptk. 140. §-ának (2) bekezdése alapján a tulajdoni hányaduk arányában a tulajdonostársak szótöbbségi határozatát igényelte. A felperes még szótöbbségi határozat hozatalára sem volt jogosult, az alperessel pedig előre nem állapodott meg. Az általa saját elhatározásából elvégzett, önként magára vállalt rendben tartása a lakóingatlan környezetének nem tekinthető a régi Ptk. 142. §-a alapján az ingatlan állaga megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges, kárveszélyt, állagromlást elhárító, tartós eredménnyel járó, halaszthatatlan, a tulajdonostárs beleegyezése nélkül végezhető munkának sem, a felperes azt ilyenként sem volt jogosult elvégezni.

Márpedig ha a tulajdonostárs által - a tulajdonostárs megkérdezése nélkül - elvégzett munka az állag megóvásához (fenntartásához) nem volt feltétlenül szükséges, a kiadások megtérítését csak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint lehet követelni. Kiadást azonban a felperes nem igazolt.

Az elsőfokú bíróság maradéktalanul elfogadta a felperes közüzemi és rezsiköltség címen érvényesített megtérítési igényét is, amellyel az ítélet csak részben értett egyet.

A lakásingatlanhoz a használatától függetlenül kapcsolódóan 98 628 forint költség merült fel: 60 866 forint hulladékgazdálkodási, 13 848 forint talajterhelési, 4 420 forint kéményseprési díj, 19 494 forint biztosítási költség. A régi Ptk. 141. § -a alapján csupán ezek a költségek terhelik a feleket, mint tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában: a felperest 9,74 %-a, 9 606 forint, az alperest 89 022 forint.

A lakás tényleges használatával, a szolgáltatás igénybevételével együtt járóként 477 275 forint költség merült fel: 172 940 forint gáz-, 143 642 forint villanyáram-, 44 266 forint vízdíj, 64 158 forint telefon és 52 269 forint internet költség. 2007. augusztustól 2008. áprilisig az ingatlant csak a felperes lakta, ebben az időszakban volt esedékes 11 178 forint: 5 388 forint telefon és 5 790 forint internet költség. Ennek a költségnek, mint általa igénybe vett szolgáltatási díjnak a megtérítését a felperes az alperestől nem követelhetette.

2008. májustól - 2012. júliusig életvitelszerűen egyik fél sem lakta a perbeli ingatlant, ebben az időszakban volt esedékes 463 192 forint költség: 172 940 forint gáz-, 143 642 forint villanyáram-, 41 361 forint vízdíj (44 266 forintból túlfizetés miatt a felperes részére visszafizetésre került 2 905 forint), 58 770 forint telefon (64 158 forint - 5 388 forint), 46 479 forint internet költség (52 269 forint - 5 790 forint). Ebben az időszakban a felperes rendszeres visszajárása a perbeli ingatlanba, ott tartózkodása a ház körüli munka ürügyén a perben számtalan adattal alátámasztott. A felperes erre alapítva igényt is támasztott az alperessel szemben. Mindez már önmagában is feltételezi a közüzemi szolgáltatások felperes általi igénybevételének tényét. Márpedig e szolgáltatások díját a szolgáltatásokat ténylegesen igénybe vevő társtulajdonos köteles viselni.

Az alperes visszaköltözése előtt felmerült 463 192 forint költség felek közötti viselésének a tényleges aránya a perben nem volt meghatározható. Ezért azt az ítélet mérlegelés útján a felperesre terhesebb $\frac{3}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányban osztotta meg a felek között, azt az alperes megtéríteni 115 798 forint erejéig köteles.

A felperes tényállítása szerint a víkendházhoz csak neki volt kulcsa és a **gazdasági társaság**4 szolgáltatóval szerződése (83. sorszám). Az ott e szolgáltatás igénybevételével felmerült 15 157 forint áramdíjat az alperessel szemben nem érvényesíthette.

Helyesen fejtette ki az elsőfokú bíróság az ítéletében azt, hogy a régi Ptk. 99. §-án, a 140. §-ának (1) bekezdésén és 141. §-án alapuló következetes ítélkezési gyakorlat szerint a tulajdonostársnak elsődlegesen a közös tulajdonú ingatlan birtoklására és használatára van joga, a közös tulajdonban levő ingatlanból a hányadánál nagyobb részt használó tulajdonostársától elsősorban a hányadának megfelelő használat biztosítását követelheti. A használati joga ellentételezéseként csak akkor követelhet pénzbeli térítést, ún. többlethasználati díjat, ha a tulajdonjogából fakadó, tulajdoni hányadának megfelelő használati jogosultsága gyakorlására nincs módja a tulajdonostársával kötött megállapodás, a bíróság döntése következtében, vagy ha a tulajdonostárs ettől jogellenesen elzárja (PK 8. számú állásfoglalás, BH1997. 478., 1994. 247.). Nem illeti meg többlethasználati díj azt a tulajdonostársat, aki a részére nyitva álló használat lehetőségével saját elhatározásából nem él, az őt megillető jog gyakorlására, a használatbavételre irányuló intézkedést nem tesz.

A fentiek szerint az alperes 2008-ban pert indított a felperes ellen ingatlan kiürítésére kötelezése iránt, ezzel a használatbavételre irányuló intézkedést tett. Elköltözésének okaként a felperes összeférhetetlen, leselkedő magatartását jelölte meg. A felperes az állított elköltözése ellenére nem teremtette meg az alperes számára a zavartalan használat lehetőségét, azt akadályozta azzal, hogy oda rendszeresen, olykor naponta visszajárt. A 2010. február 2-i és a 2011. március 29-i tárgyaláson tett nyilatkozata szerint pedig a lakásban lakik. Jogot formált a használatra, a birtoklásra, az alperes tartós ott tartózkodását ellehetetlenítette, a riasztó telefonján történő jelzésre beállításával a használatát felügyelte. Magatartásával az ingatlant uralta, hatalmában tartotta. Mindezzel elzárta a vele szemben a birtoklás igényével fellépő alperest attól, hogy az ingatlant birtokba vegye. Az alperes részére a használat lehetősége nem állt nyitva, így azzal nem a saját elhatározásából nem élt.

A régi Ptk. 187. §-ának (1) bekezdése alapján birtokos az, aki a dolgot hatalmában tartja. Ezért az alperes alappal igényelt használati díjat a lakásingatlan birtokló felperes tulajdonostársától. Arra azonban igényt csak az általa lezárt szobát és a felperes 974/10000 tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész után tarthat. Az ítéltábla a felperes többlehasználati díjfizetési kötelezettségét a teljes ingatlan szakértő által megállapított havi 40 000 forint díjából kiindulva havi 25 000 forint összegben és az alperes elköltözését, 2007. júliust követő időre, 2007. augusztus és 2011. december közötti időszakra állapította meg. Annak 53 hónapra felmerült összege 1 325 000 forint.

Az ítéltábla sem tartotta alaposnak az alperes használati díjkövetelését a víkendházhoz kapcsolódóan. Bár a felperes volt az, aki ahhoz kulccsal bírt és azt használta. Azonban az alperes annak tényleges használatára igényt nem tartott, annak hiányában használati jogának pénzbeli ellentételezésére nem jogosult.

A fent kifejtett indokai alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, a perbeli ingatlanon a felperes tulajdoni hányadát 974/10000 illetőségben, a közös tulajdon megszüntetése kapcsán a felperesnek járó ellenértéket 1 460 913 forintban állapította meg. A másodfokú eljárásban az alperes a teljesítőképességéről nyilatkozott, ezért az ítéltábla mellőzte az ingatlan árverési értékesítését elrendelő rendelkezést. Az ingó értékkiegyenlítés (711 167 forint) és megtérítési igény (89 022 forint + 115 798 forint + 15 000 forint) címén az alperes fizetési kötelezettségét 930 987 forintra leszállította. Kötelezte a felperest 1 325 000 forint többlehasználati díj megfizetésére. Ezt meghaladóan, a közös ingók természetbeni megosztásáról és az ingatlanügyi hatóság megkereséséről rendelkező részében, az első fokú ítéletet helybenhagyta.

Az első fokú ítélet részbeni megváltoztatása folytán változott a felek pernyertességének és pervesztességének az aránya. A perköltségviselésről az elsőfokú eljárásban arra figyelemmel kellett határozni, hogy a felperes keresete a közös tulajdon megszüntetésén túl, annak előkérdéseként tulajdoni, és amellet megtérítési igény érvényesítésére is irányult. A felperes kereseti követelését tekintve nagyjából pervesztés lett, és eredményre vezetett az alperes használati díjkövetelése is. Mindezek mérlegelésével az ítéltábla, mellőzve az alperes kötelezését perköltségfizetésre, a felperest kötelezte az alperes jogi képviselőjével felmerült és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés

a) pontja alapján, a 4/A. § (1) bekezdése szerint az általános forgalmi adó felszámításával megállapított perköltsége megfizetésére.

Az alperes fellebbezése részben vezetett eredményre, a felek másodfokú eljárásbeli pernyertessége és pervesztessége között számottevő különbség nem volt. Ezért az ítélet tábla a Pp. 81. §-a (1) bekezdésének utolsó mondata alapján úgy rendelkezett, hogy a fellebbezési költségét mindegyik fél maga viseli.

A felek részére az elsőfokú eljárásban engedélyezett személyes költségmentesség miatt az elsőfokú eljárási és a fellebbezési illetéket, az állam által előlegezett költséget a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

D e b r e c e n, 2014. április 24.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -