

A Győri Ítéltábla dr.Lehőcz József ügyvéd által képviselt felperesnek dr.Becker Tibor ügyvéd által képviselt I.r., a személyesen eljáró II.r., a Buzás Ügyvédi Iroda által képviselt III.r., valamint a ...által képviselt IV.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Tatabányai Törvényszék előtt folyamatba tett perében, Tatabányán 2013.évi október hó 30.napján 4.P.21.161/2009/84.szám alatt hozott ítélet ellen a felperes részéről 85.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az I.r. alperes részére 40.000 (negyvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes az állam részére az illetékügyben eljáró adóhatóság felhívására megfizetni 146.700 (egyszáznegyvenhatezer-hétszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a **Település 1 ... 1.hrsz-ú** ingatlan tulajdonjogát a felperes 13/38 arányban megszerezte, kérte kötelezni az alpereseket a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének tűrésére. Előadta, hogy **"A"** szakértői véleménye az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét 28.467.000 forintban állapította meg, a telek jelenlegi forgalmi értéke 3.379.200 forint volt, míg a részben lebontott épület jelenlegi forgalmi értéke 5.584.463 forint. Számítása szerint az I.r. alperes tulajdoni hányada 19/38, míg a II.r. alperesé 6/38.

A 2004.január 15-én kötött ráépítési megállapodást érvénytelennek tekintette, mert nem a Ptk.137.§./3/ bekezdésén alapuló számításra alapult.

Előadta, hogy a **...1 utcai lakás** felújítása idején már élettársak voltak, közösen fizették a felmerült költségeket.

Hangsúlyozta, hogy a **...1 utcai ingatlan** eladási árának 1/3 része őt illeti, mert az ingatlanon különvagyonából felújítási munkát végeztek, amelyek a lakás forgalmi értékét emelték. Az életközösség fennálltának ideje alatt közösen fizették vissza az I.r. alperes által igénybe vett munkáltatói hitelt, amely tulajdonszerzést eredményez a felperes javára.

I.r. alperes ellenkérelmében a felperes keresetét 22/100 tulajdoni hányad vonatkozásában elismerte, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte. Kérte annak megállapítását, hogy I.r. alperes 59/100, míg II.r. alperes 19/100 tulajdoni illetőséggel rendelkezik.

Előadta, hogy a **Település 1, ...1 u szám** alatti ingatlan a különvagyonát képezte. Ezen lakásingatlant 5.100.000 forint vételárért értékesítette, amelyből 1.000.000 forint a lakást

terhelő tartozásra került elszámolásra. Különvagyoni beruházásként 4.100.000 forintot kért figyelembe venni. Hangsúlyozta, hogy a felperessel csak 2000.decemberében költöztek össze és 2001.januárjától volt közös fizetés a felperessel együtt. A felperesnek volt valamilyen összegű készpénze, amikor összeköltöztek, de ebből ingóságokat, bútorokat vásárolt. A ...1 utcai lakás felújítását saját pénzéből finanszírozta és a "B" Banktól felvett 150.000 forint hitelből.

A II.r. alperes kérte a felperes keresetének elutasítását. Kiemelte, a 2004.január 15-i megállapodás elkészítésekor arról nem beszéltek, hogyan alakul a tulajdoni helyzet a ráépítés után, de ő elfogadta, hogy a felperes és az I.r. alperes fog építkezni, ők fizetik a részleteket. Elfogadta, hogy a ráépített rész az ő tulajdonuk lesz.

A III és IV.r. alperesek a felperes keresetének teljesítését nem ellenezték azzal, hogy a jelzálogjog, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom változatlan formában fennmaradjon.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a felperes megszerezte a **Település 1** belterület ...2.hrsz.-ú, természetben **Település 1**,2.számú ingatlan - III és IV.r. alperes javára bejegyzett zálogjogok, elidegenítési és terhelési tilalmak változatlan fenntartása mellett - 25/100 tulajdoni illetőséget.

Megállapította, hogy a felperesi tulajdonszerzésre és a ráépítésre tekintettel I.r. alperest a **település 2-i** ...2.hrsz.-ú ingatlanból 56/100 tulajdoni illetőség, a II.r. alperest 19/100 tulajdoni illetőség illeti meg.

Kötelezte az I-II-III-IV.r. alperest, tűrjék a felperes 25/100 tulajdoni illetőségének és a megváltozott tulajdoni illetőségek bejegyzését, a III-IV.r. alperesek javára bejegyzett jogok változatlan fennmaradása mellett.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Megkereste a **Település 1-i** Körzeti Földhivatalt, hogy a **Település 1** belterületi ...2.hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapján a tulajdonváltozást az ítélet rendelkezései szerint jegyezze be azzal, hogy a III-IV.r. alperesek javára bejegyzett jogok változatlanul fennmaradnak.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I.r. alperesnek 516.920 forint perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak adóhatósági felhívásra 578.100 forint le nem rótt kereseti illetéket, míg az I.r. alperest ugyanilyen módon 126.900 forint eljárási illetéket köteles megfizetni.

Ítéletének tényállása szerint az I.r. alperes 1999.december 14.napján vásárolta meg a **Település 1** ...1 ... szám alatti ingatlant, melynek vételárához munkáltatójától 1.500.000 forint kölcsönt kapott.

A felperes és az I.r. alperes 2000.júliusától élt élettársi kapcsolatban, okirattal igazoltan 2000.szeptemberétől állapítható meg az élettársi kapcsolat, amikor a felperes társkártát kapott az alperes nevében vezetett "B" Bank számlára.

Az I.r. alperes különvagyonát képező ...1 utcai ingatlanba a felperesnek 153.000 forint összegű különvagyoni beruházása volt, míg az I.r. alperesnek 150.000 forint, melyet a "B" Banktól felvett ugyanilyen összegű kölcsönből finanszírozott.

A **Település 1 ...1** .szám alatti ingatlan 2003.decemberében 5.100.000 forint vételárért eladásra került. Ezt megelőzően 2002.júniusában a felperes és az I.r. alperes házastársi közös vagyonból kifizette a BM felé fennálló munkáltatói kölcsöntartozást, melynek 40 %-át az alperes munkáltatója elengedte, így a visszafizetési kötelezettségük 830.430 forint volt.

2002.decemberében öröklés útján szerezte meg az I.r. alperes a nagymamája tulajdonát képező **Település 1** belterület ...2.hrsz.-ú **Település 1, ...2** .szám alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát, míg a fennmaradó $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad a II.r. alperes tulajdonát képezte. A felperes és az I.r. alperes megbeszélte, hogy a **Település 1, ...2** utcai ingatlanban építkeznek, ehhez hozzájárult a II.r. alperes is.

2004.január 15.napján a II.r. alperes és férje, valamint az I.r. alperes között ráépítési megállapodás jött létre, melyet a felperes is, mint házastárs aláírt. Az ingatlan bejegyzett tulajdonosai abban állapodtak meg, hogy a ráépítőnek számító I.r. alperes majd az ingatlan 5/6-nak lesz a tulajdonosa, míg a II.r. alperes tulajdoni illetősége 1/6 lesz. A ráépítési megállapodást csak annak érdekében kötötték, hogy a banktól hitelt tudjanak felvenni, nem számoltak a szintén ráépítő felperes tulajdoni illetőségével.

A III.r. alperes 2004.februárjában 8.000.000 forint kölcsönt nyújtott a felperesnek, I-II.r. alperesnek, mivel mindhárman adósként szerepeltek a kölcsönszerződésben.

A IV.r. alperes a felperes és az I.r. alperes házasságából született két gyermeke után 800.000 forint lakásépítési kedvezményt biztosított részükre.

A III és IV.r. alperesek javára jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A felek az építkezéshez felhasználták az 500.000 forint Széchenyi pályázat útján elnyert összeget is.

A felperes és az I.r. alperes kapcsolata megromlott, 2006.októberében I.r. alperes elköltözött az ingatlanból, 2007.februárja óta fizeti kizárólagosan a pénzügyi intézet felé a havi törlesztő részleteket.

A felperes és az I.r. alperes házasságát a **Település 1-i** Városi Bíróság a 8.P.20.035/2007/9.számú ítéletével felbontotta.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét kis részben alaposnak ítélte.

Álláspontja szerint a felperes és az I.r. alperes között 2000.júliusától állt fenn élettársi kapcsolat, míg okirattal igazoltan 2000.szeptemberétől, hiszen társkárttyát a felperes az alperes nevében vezetett "B" Banknál levő számlán ez időponttól kezdődően kapott. Így szeptembertől a felek bizonyosan közösen gazdálkodtak.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a ...1 utcai lakás nem vitásan az I.r. alperes különvagyonát képezte, mivel azt az élettársi kapcsolat előtt vásárolta. Ezen a lakáson végzett beruházások azonban az élettársi kapcsolat idejére estek, ezért a felperes tulajdoni igényét megalapozzák, hiszen a különvagyonon ingatlannal fordított közös

beruházások jogi sorsának rendezésénél nem a ráépítésre, hanem házastársi közös vagyon megosztására vonatkozó családjogi szabályok az irányadók.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott széleskörű bizonyítási eljárás adatai alapján nem találta igazoltnak a felperes azon előadását, hogy az ingatlan felújítására 500.000 forint különvagyon fordított. Ezen előadását az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes hitelt érdemlően bizonyítani nem tudta, a meghallgatott tanúk is eltérően nyilatkoztak.

Ugyanakkor a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai figyelembe véve 153.000 forint összegű felperesi különvagyon elszámolását igazoltnak találta.

A felperes elismerte, hogy az I.r. alperes a lakásfelújításra 150.000 forint hitelt vett fel, de ezt nem kellett visszafizetnie, mert a "C" rádió pályázatán nyertes lett az I.r. alperes, aminek következtében ezt a hitelt helyette kifizették. Így a 150.000 forint az I.r. alperes különvagyonának tekintendő és e szerint számolta el az elsőfokú bíróság.

A lakás felújításában mindkét peres fél, illetve az ő közeli hozzátartozói is munkát végeztek. A lakás felújítás miatt 363.650 forintos értékelkedés keletkezett, így ezt 50-50 %-ban számolta el a felperes és az I.r. alperes javára, ami a 2000.évi felújítás után 4.452.650 forintos értékhez viszonyítva 4/100 tulajdonszerzést eredményez a felperes javára.

2003.decemberében eladott 5.100.000 forintos vételárból a felperest különvagyon jogcímén a 4/100 tulajdoni illetőségére tekintettel 204.000 forint illeti.

Az I.r. alperes nem vitatta, hogy a lakáson fennálló munkáltatói kölcsönt közösen fizették a felperessel 2000.július hótól 2002.június hónap végéig, a kedvezményes végtörlesztésig 24 x 10.480 forintot fizettek, amelyből 125.760 forint a felperes javára számolandó el.

A kedvezményes végtörlesztéssel kifizetett 830.450 forintból 415.225 forint vehető figyelembe a felperes javára, mert az I.r. alperesnek a szerződés alapján járó további 40 %-os kedvezmény a felperesnél nem vehető figyelembe.

A fentiek alapján a ...1 utcai ingatlan vonatkozásában megállapította, hogy az ingatlanak a 2000.évi - az objektív értékelkedés miatt - bekövetkezett 74 %-os értékelkedése felújítás előtt 4.089.000 forint volt, míg a felújítás után a szakértő a forgalmi értéket 4.452.650 forintban állapította meg. Így a lakás felújítása miatti értékelkedés összege 363.650 forint.

A ...1 utcai ingatlannál a felperest a tulajdoni igénye alapján megilleti 204.000 forint (4/100 tulajdoni rész), munkáltatói kölcsöntörlesztés miatti elszámolási igénye 415.225 forint és törlesztett hitel ½ része címén 125.760 forint, mindösszesen 744.985 forint.

Ugyanakkor a Csjt-nek a méltányosságra vonatkozó rendelkezései értelmében a felperest megillető összeget - a ...1 utcai ingatlan eladási árából - 1.000.000 forintban határozta meg.

A **Település 1, ...2 utca ...szám** alatti ingatlan körében a peres felek egybehangzóan nyilatkoztak, hogy a családi ház az építkezés előtt ½ - ½ arányban az I. és a II.r. alperes tulajdonában állt. Ezen túlmenően bontási munkát is végeztek a ráépítésen túlmenően. Nem volt vitatott a felek között az sem, hogy az építkezést a felperes és az I.r. alperes

közösen végezte, az építkezésben a II.r. alperes nem vett részt. Ő elfogadta, hogy a felperes és az I.r. alperes tulajdonába kerüljön az ingatlan forgalmi értékét egyébként jelentősen növelő új épület.

A felek egybehangzóan nyilatkoztak a kérdésben is, hogy a 2004.január 15-i ráépítésre vonatkozó megállapodás nem érvényes. Ezt a törvényszék is semmisnek tekintette a Ptk.207.§./6/ bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság a fenti ingatlan beruházásához szükséges összeget mindösszesen 15.150.000 forintban határozta meg (ítélet indokolás 13.oldal 4.bekezdés).

Álláspontja szerint a felperes a beruházáshoz szükséges összegből 40 %-os arányban (33+7 %) az I.r. alperes 60 %-os (33+27 %) részt biztosított.

A szakértő a felújítás utáni forgalmi értéket telekkel együtt 19.908.665 forintban állapította meg, amiből az épület értéke 17.719.050 forint.

A felújítás utáni forgalmi érték (19.908.665 forint) és a bontás utáni, felújítás előtti forgalmi érték (7.478.140 forint) különbözete 12.430.525 forint. Ezen összeg 40 %-a a felperesi oldalt illeti (4.972.210 forint, az I.r. alperes javára ennek 60 %-a, 7.458.315 forint számolható el és őt illeti még a felújítás előtti bontás utáni érték $\frac{1}{2}$ -e, azaz 3.739.070 forint. A II.r. alperest tulajdoni hányadának meghatározásakor a 2004.évi bontás utáni érték $\frac{1}{2}$ -e, azaz 3.739.070 forint illeti.

Így a fentiek alapján a felperes tulajdoni hányada 25/100, az I.r. alperesé 56/100, míg a II.r. alperesé 19/100.

Az elsőfokú bíróság a perköltség megállapításánál figyelemmel volt arra, hogy az I.r. alperes a felperes tulajdoni illetőségét 22/100 részben elismerte, ugyanakkor a felperes az ő tulajdoni illetőségét 39/100, illetve 34/100 részben jelölte meg, így a felperes pernyertessége 18 %-os. Erre figyelemmel őt kötelezte a rendelkező részben írt feljegyzett kereseti illetéknek a pervesztesség aránya szerint őt terhelő részének megfizetésére. A perköltségről a Pp.81.§./1/ bekezdése szerint rendelkezett.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte annak megváltoztatását akként, hogy a felperes megszerezte a **település 2-i ...2.hrsz.-ú** ingatlan 13/38 tulajdoni illetőségét, míg az I.r. alperest megillető tulajdoni hányad 19/38, a II.r. alperesé pedig 6/38. Az I-IV.r. alperest a tulajdonszerzést és a tulajdoni illetőségváltozás bejegyzésének a tűrésére kérte kötelezni.

Igényt tartott az első- és másodfokú perköltség megtérítésére is. Másodlagosan a perköltséget egyenlő arányban kérte a felperes és az I.r. alperes között megosztani.

Fellebbezésének indokolása szerint az elsőfokú bíróság megsértette a közvetlenség elvét, hiszen a **település 2-i** városi bíróság 8.P.20.035/2007.számú pere és a **település 2-i** törvényszék 12.P.20.886/2007.számú perének adataiból von le következtetést, így mérlegelése és megállapításai tévesek.

Helytelenül állapította meg a felperes és az I.r. alperes közötti élettársi kapcsolat kezdetét, hiszen a felperes dokumentumokkal bizonyította, hogy már 2000.februárjában közösen

intézték dolgaikat, vásárlásaikat. Eerre vonatkozóan feladóvevényeket, számlákat és igazolásokat csatolt a felperes.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy az I.r. alperes által a BM-től igényelt 1.500.000 forint kölcsön tényleges felvételénél is együtt voltak a felek. A hitelből pedig nem vitásan közösen fizettek vissza 830.450 forintot. Ennek összegét az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg.

Súlyos hibát vétett azonban, amikor az 1.500.000 forintos hitelnek a BM által elengedett 40 %-os részét csak az I.r. alperes javára vette figyelembe, a felperesi oldalon ezzel nem számolt.

Figyelmen kívül hagyta azt a lényeges körülményt is, hogy a felek 2001.február 3-án házasságot kötöttek, és amikor a kölcsön 40 %-a - 2002.június 26-án - elengedésre került a felek már régóta házastársak voltak. Hangsúlyozta, hogy mindketten a BM alkalmazásában álltak. Eerre figyelemmel megítélése szerint a teljes 1.500.000 forint vételár rész közös vagyonnak minősül.

Hivatkozott arra is, hogy a ...1 utcai ingatlannál végzett felújításhoz a felperes 500.000 forintos különvagyonnal járult hozzá. Ezt a tényt megítélése szerint bizonyították a kihallgatott tanúk vallomásai, ugyanakkor az I.r. alperes is elismert 250.000 forintot.

Ismételten hivatkozott a közvetlenség elvének megsértésére, amikor az elsőfokú bíróság más perben felvett tanúvallomásokat ítélte meg elfogultnak. Hangsúlyozta, hogy a felperesi oldalon jelentkező fizikai segítség, szívességből végzett munka túlsúlyú volt a beruházásánál.

Kiemelte, hogy az I.r. alperes által a "B" Banknál felvett 150.000 forintot a feleknek nem kellett visszafizetni, mert már az együttélés alatt egy játékban a nyeremény ennek a hitelnek az elengedése volt.

Az elsőfokú bíróság tévesen értékelte a ...1 úti ingatlannál a forgalmi érték növekedését, illetve a különvagyon elszámolását a felek között. Ezen ingatlan eladására 2003.decemberében 5.100.000 forint vételárért került sor. A vételhez viszonyítva a forgalmi értékelkedés összege 7.750.000 forint. Ugyanakkor az ítélet szerint az ingatlan forgalmi értéke a felújítástól függetlenül 2000-ben 4.089.000 forintra emelkedett, tehát $\frac{3}{4}$ év alatt 1.739.000 forinttal, ami önmagában lehetetlen. Megítélése szerint a felújításra vonatkozó értékelkedésre elszámolt 363.600 forint is ugyanebbe a kategóriába tartozik.

A ...1 utcai ingatlan finanszírozását az eladásig a felek közösen végezték, így nyilvánvaló, hogy a forgalmi értékelkedés is együttesen, egyenlő arányban illeti meg őket, ezért ez az ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a közös vagyonukat képezi.

A **Település 1**, ...2 u....szám alatti ingatlan ingatlanforgalmi értéke a "A"-féle szakértői vélemény szerint 28.500.000 forint, a telek jelenlegi forgalmi értéke 3.400.000 forint és az új építkezés előtti, de már részben lebontott épület jelenlegi forgalmi értéke 5.600.000 forint.

A telek és a bontott épület nem vitásan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban I. és II.r. alperes tulajdonát képezik, a hozzáépítés eredménye nem vitásan I.r. alperes és a felperes tulajdonát képezi.

½ - ½ arányban. Így a felperes tulajdoni hányada 13/38, I.r. alperesé 19/38, míg a II.r. alperesé 6/38.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet megfellebbezett részében történő helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte. Hangsúlyozta, hogy a felperes tulajdoni igényét változatlanul 22/100 tulajdoni részarányban ismeri el, de az elsőfokú ítélet ellen fellebbezést nem nyújtott be.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy a munkáltatói kölcsönszerződés megkötésére 1999. december 15 napján került sor, ekkor még a felperes és az alperes között az élettársi kapcsolat szóba sem került. Megalapozatlan azon felperesi állítás, hogy 2000.év februárjában a felek között már élettársi kapcsolat állt fenn. Ezt a felperes csak állította, de nem bizonyította. Az elsőfokú bíróság az élettársi kapcsolat kezdetét a jogerős bontóperi ítélet indokolásában megállapított időponttól eltérően - 2000. novemberi időpont - 2000.júliusában állapította meg.

Az ingatlannal kapcsolatos értéknövekedés körében hivatkozott arra, hogy 1999. év végén és 2000. év elején az ingatlanpiacon jelentős értékelkedés következett be. Ezt az eljárt szakértő is megállapította, amikor úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan forgalmi értékének emelkedése a felek által végzett felújítás nélkül is bekövetkezett volna.

Hangsúlyozta, hogy a ...1 utcai ingatlan 5.100.000 forintos eladási árából különvagyoni beruházásként 4.100.000 forint vehető figyelembe, mivel 1.000.000 forintot a lakást terhelő tartozásra kell elszámolni.

Előadta, hogy jelen per felperesével szemben a **Település** 1-i Törvényszék előtt 10.P.20.886/2010.szám alatt tulajdonjog megállapítása és közös tulajdon megszüntetése iránt per van folyamatban. Ezen pert azonban a perbíróság felfüggesztette a jelen per jogerős befejezéséig, mivel előkérdésként ítélte meg a jelen perben meghatározott tulajdoni hányadrészek jogerős megállapítását.

A III.r. alperes az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait fenntartotta. A fellebbezésre vonatkozóan akként nyilatkozott, hogy a III.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési terhelési tilalom változatlan formában történő fenntartása esetén a felperes fellebbezését nem ellenzi azzal a kikötéssel, hogy amennyiben a felperes tulajdoni hányada megállapításra kerül akkor rendelkezzen arról is, hogy ezen tulajdoni hányadot a III.r. alperes zálogjogával, valamint elidegenítési és terhelési tilalmával terheltén szerzi meg.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§./3/ bekezdése alapján a felperes fellebbezése és az I-III.r. alperesek fellebbezési ellenkérelmének korlátai között bírálta el, és a fellebbezést az alábbiak szerint alaptalannak ítélte.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást teljes körűen lefolytatta és az eljárás adatait a Pp.206.§-ában foglalt elveknek megfelelően értékelve megalapozott tényállást állapította meg, az ebből levont jogi következtetésével, érdemi döntésével az ítélet tábla teljes egészében egyetértett. A fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Az ítélet tábla nem osztotta a felperesnek a közvetlenség elvének megsértésére vonatkozó fellebbezési érvelését.

Kétségtelen, hogy a közvetlenség elve szerint a bíróság ügydöntő határozatát a tárgyaláson közvetlenül megvizsgált bizonyítékokra alapítja.

Az ítéletábra álláspontja szerint azonban az elsőfokú bíróság ezt az elvet nem sértette meg, mivel a Tatabányai Törvényszék előtt folyamatban lévő 12.P.20.886/2007. és a Tatabányai Városi Bíróság 8.P.20.035/2007.számú perének iratanyagának egy részét a jelen per anyagává tette és ezeket az eljárási adatokat a Pp.206.§-ában foglalt elvek szerint értékelte.

Tényként állapítható meg, hogy maga a felperes sem ellenezte a P.20.886/2007. számú perből az ott feltárt bizonyítékokat, nyilatkozatokat részben jelen per anyagává tételét (6.sorszámú jegyzőkönyv 2.oldal 3.bekezdése). Ugyanakkor ugyanezen jegyzőkönyvben (2.oldal utolsó bekezdés) az I.r. alperes szintén kérte ezen bizonyítékok és iratanyag jelen perben történő felhasználását.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság a 9/I.sorszámú végzésével kifejezetten felhívta mind a felperest, mind az I.r. alperest, pontosan jelöljék meg a fenti számú per anyagából milyen iratokat kérnek jelen per anyagává tenni.

Ezt követően az I.r. alperes a 19.sorszámú iratában részletesen megjelölte azon periratokat, amelyeket a 12.P.20.886/2007.szám alatt folyamatban lévő - jelenleg felfüggesztett - iratanyagából kért figyelembe venni. Ezen irat másolata közvetlenül megküldésre került a felperes részére is, tehát ő is tudomással bírt ezen iratanyagról. Az is megállapítható, hogy a hivatkozott per tárgya szorosan összefügg jelen per tárgyával, így a kért iratanyagnak a jelen per anyagává tétele nem valósít meg az elsőfokú bíróság részéről eljárási szabálysértést, a felperes az iratanyag jelen perben történő értékeléséhez a 6.sorszámú jegyzőkönyvben megtett nyilatkozatával maga is hozzájárult és az ezzel kapcsolatos észrevételeit, ellenkérelmét a peres eljárás során elő is terjesztette.

Nem alapos a felperesnek az élettársi kapcsolat 2000. februári időpontjára vonatkozó fellebbezése sem.

A jelen per iratanyagához csatolt és a Tatabányai Járásbíróság - korábban városi bíróság - 8.P.20.035/2007/9.sorszámú jogerős ítéletének indokolásában a járásbíróság a felperes és az I.r. alperes élettársi kapcsolatának kezdetét 2000 novemberében állapította meg, ugyanakkor jelen perben az elsőfokú bíróság az élettársi kapcsolat kezdetét 2000. július hónapra tette.

Az ítéletábra megítélése szerint a jelen peres eljárásban a felperes a Pp.164.§./1/ bekezdése értelmében e körben őt terhelő bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget és ítéleti bizonyossággal nem tudta azon tényállítását igazolni, hogy 2000. februárjától kezdődően élettársi kapcsolatban élt az I.r. alperessel. Ezen tényelőadását gyengíti, hogy a felperes 2000. szeptember 11.napján kapott társkártját az I.r. alperesnek a "B" Bank Rt-nél vezetett számlájához.

Így az elsőfokú bíróság az eljárási adatoknak okszerű mérlegelésével jutott arra az álláspontra, hogy a felperes és az I.r. alperes között az élettársi kapcsolat csak 2000. júliusától állapítható meg, ezt megelőző időszakra nem.

Az ítéletábra nem osztotta a felperesi fellebbezésnek a BM hitellel kapcsolatos érvelését sem.

Az elsőfokú bíróság az eljárás adatai alapján helyesen állapította meg, hogy a ...1 úti lakás az I.r. alperes különvagyonát képezte, hiszen az adásvételre vonatkozó végleges szerződés megkötése 1999.december 14.napján történt. Az I.r. alperessel munkáltatója 1999.december 15.napján kötötte meg az 1.500.000 forint munkáltatói kölcsön folyósítására vonatkozó szerződést, tehát jóval az életközösség kialakulását megelőzően. A munkáltatói kölcsönszerződés megkötésekor hatályban volt 24/1994/XII.9./BM rendelet 9.§./1/ bekezdése értelmében a munkáltatói kölcsön felvételétől számított 2 év elteltével a dolgozót a kölcsönnek megállapított törlesztési idő lejárta előtti visszafizetése esetén a visszafizetéskor fennálló tartozás összegének 40 %-a, de legfeljebb a mindenkor hatályos személyi jövedelemadóról szóló jogszabályban meghatározott adómentes határig terjedő engedmény illeti meg.

A felhívott jogszabályi rendelkezés és az ítélkezési gyakorlat (BH.1998.432.) alapján az elsőfokú bíróság jogszerűen és megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy a munkáltató által a 2002.június 26-án történt végtörlesztésig adott 40 %-os kedvezmény összege nem képezi a felperes és az I.r. alperes közös vagyonát, az kizárólag az I.r. alperes különvagyonaként vehető figyelembe. Az ítélkezési gyakorlat szerint továbbá az életközösség létrejöttét megelőzően felvett hitel közös törlesztése tulajdoni igényt nem alapoz meg, csak kötelmi igényt. (BH.2012.222.)

Ezért az elsőfokú bíróság jogszerűen jutott arra az álláspontra, hogy a felperes javára ezen kölcsön törlesztő részletek $\frac{1}{2}$ része számolható el, tehát 125.760 forint, valamint a kedvezményes végtörlesztésre kifizetett 830.450 forint $\frac{1}{2}$ -e, azaz 415.225 forint, a 40 %-os kedvezmény összege nem.

Az elsőfokú bíróság ítéletében helyesen hivatkozott arra, hogy a házastársi közös vagyon vonatkozásában töretlenül érvényesül a Csjt.28.§./1/ bekezdésén alapuló közös vagyon vélelme. Ezen törvényi vélelemmel szemben a Csjt.28.§./1/ bekezdés a/pontján alapuló különvagyon bizonyítása azt a felet terheli, aki erre hivatkozik. Ennek megfelelően jelen peres eljárásban a felperesnek a Pp.164.§./1/ bekezdése értelmében kétséget kizáró módon bizonyítania kellett az általuk állított különvagyonai beruházás összegét, mértékét, illetve azt, hogy az általa meghatározott munkákat a megjelölt tanúk kizárólag reá tekintettel végezték el, így a munkák ellenértéke javára számolható el.

A felperes különvagyonként 500.000 forint elszámolását kérte arra hivatkozással, hogy ilyen összeget költött az I.r. alperes különvagyonát képező ...1 utcai ingatlan felújítására.

Ugyanakkor az I.r. alperes következetesen állította, hogy a felperesnek volt kb. 250.000 forint készpénz megtakarítása, de ezen összegből csak bútorokat vásároltak, a beruházást, lakás felújítást teljes egészében ő fizette.

Az I.r. alperes tagadásával szemben a fentebb meghivatkozott Pp.164.§./1/ bekezdése értelmében a különvagyon összecszerűségének és felhasználási módjának bizonyítása a felperest terhelte. Erre vonatkozóan az elsőfokú bíróság a felperest a Pp.3.§./3/ bekezdése értelmében a jogszabályi előírásoknak megfelelően tájékoztatta (14.sorszámú jegyzőkönyv 2.oldal). Ugyanakkor az ítélőtábla egyetértett az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy ezen bizonyítási kötelezettségének a felperes csak részben tett eleget és különvagyonát az elsőfokú bíróság által is megállapított 153.000 forintban tudta hitelt érdemlően igazolni.

"D" és "E" tanúk vallomása alapján okszerűen jutott arra az álláspontra, hogy a felperesi 2007-ben készült kimutatásban szereplő összegeket kell a munkadíjak vonatkozásában elszámolni, hiszen mindketten a plusz 50.000 forintra, valamint a plusz 40.000 forintra vonatkozó igazolást kizárólag a felperes édesanyjának "F" nak a kérésére állították ki a kb.10 évvel ezelőtti munkavégzésükről. Helyesen jutott arra az álláspontra az elsőfokú bíróság, hogy a kétes eljárási adatokra figyelemmel a 2000-ben készült kimutatásban rögzítettösszesség az irányadó.

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra az álláspontra, hogy mellőzi a felperes édesanyjának "F"nek a tanúvallomását, mivel tőle elfogulatlan vallomástétel nem várható el. Az ő személyes nyilatkozata több alkalommal eltért a felperes nyilatkozatától is, hiszen maga a felperes 500.000 forint saját különvagyonát állított, míg "F" tanú először 800.000 forintról beszélt (20.sorszámú jegyzőkönyv 6.oldal 5 bekezdés) majd a későbbiek során 700.000 forintnak az elkötéséről nyilatkozott (20.sorszámú jegyzőkönyv 8.oldal 5.bekezdés).

Nem alapos a ...1 utcai ingatlan értéknövekedésére vonatkozó felperesi fellebbezési érvelés sem.

Az elsőfokú bíróság "A" igazságügyi szakértő 66.sorszámú kiegészítő szakvéleménye (19.oldal) és a szakértőnek a 74.sorszámú jegyzőkönyvben (3.oldal utolsó előtti bekezdés) megtett nyilatkozata alapján megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy ha a ...1 utcai ingatlant nem újították volna fel, akkor is 74 %-os fajlagos értéknövekedés 1999 és 2000 év között bekövetkezett volna. Az ítéletábla megítélése szerint a szakvéleményt e részében helyesen fogadta el az elsőfokú bíróság, mivel az abban foglaltakat alátámasztotta az elsőfokú bíróság által a KSH-tól beszerzett adatok is. Ezen irat szerint "Település"1 -n 1999-ben a lakás átlagára 35.000 forint/m² volt, 2000 évben pedig 61.000 forint/m². Ezért helyes az az elsőfokú bírósági álláspont, hogy az ebből eredő objektív értéknövekedés a felperes javára nem vehető figyelembe, mivel az ingatlan nem vitásan az l.r. alperes különvagyonát képezte.

Ezért az elsőfokú bíróság fenti adatok birtokában helyesen állapította meg a ...1 utcai ingatlan vonatkozásában a felújításra visszavezethető értéknövekedés összegét 363.650 forintban. Ezen összeg ½ része illeti meg a felperest és az l.r. alperest. Ezt figyelembe véve a felperes 4/100 tulajdonszerzése is megalapozott, amely az 5.100.000 forint vételárhoz viszonyítva 204.000 forintot jelent a felperes javára.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg, hogy a **Település 1**, ...2 u...szám alatti ingatlan beruházásához szükséges összegből a felperes 40 % részt (33 + 7 %) l.r. alperes 60 % rész (33 + 27 %) biztosított.

A felújítás utáni forgalmi érték (19.908.665 forint) és a bontás utáni, felújítás előtti forgalmi érték (7.478.140 forint) különbözete 12.430.525 forint. Ennek 40 %-a a felperesi oldalt illeti (4.972.210 forint) az l.r. alperes javára 60 % jár, azaz 7.458.315 forint, valamint megilleti őt a felújítás előtti bontási érték ½-e, azaz 3.739.070 forint. A ll.r. alperes tulajdoni hányadának meghatározásakor pedig helyesen jutott arra az álláspontra az elsőfokú bíróság, hogy a 2004.évi bontás utáni érték ½-e illeti meg, ami 3.739.070 forint.

A fenti arányokat figyelembe véve a felperes javára a ráépítés utáni értékből 25/100, I.r. alperes javára 56/100, míg II.r. alperes javára 19/100 tulajdoni hányad állapítható meg.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítéltábla a Pp.78.§./1/ bekezdése szerint kötelezte a pereszes felperest az I.r. alperes felmerült másodfokú perköltségének megfizetésére.

A peres eljárásban a felperes személyes illetékfeljegyzési jogban részesült, így a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a már hivatkozott Pp.78.§./1/ bekezdése, és az Itv.59.§./1/ bekezdése értelmében ő köteles megfizetni.

Győr, 2014.évi május hó 15 .napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Mészáros Zsolt sk.
bíró