

Pf.IV.20.359/2014/6.

A Debreceni Ítéltábla a dr. Nagy S. Tibor Ügyvédi Iroda (CÍME., ügyintéző: dr. Nagy S. Tibor ügyvéd) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME.) felperesnek -, dr. Bagossy Attila ügyvéd (CÍME) által képviselt I.R. ALPERSE NEVE (I.R. ALPERES CÍME.) I.r., id. II.R. ALPERES NEVE (II.R. ALPERES CÍME.) II.r. és III.R. ALPERES NEVE III.R. ALPERES CÍME.) III.r. alperesek ellen élettársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 2014. március 25. napján meghozott 8.P.22.590/2009/84. számú ítélete ellen a felperes részéről 86. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban - amelyben az I.r. alperes 3. sorszám alatt csatlakozó fellebbezést terjesztett elő - a 2014. november 26. napján megtartott - nyilvános fellebbezési tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben és akként változtatja meg, hogy a felperes tulajdonát képező ingatlan hányad mértékét 19/100-ra, az I.r alperes által a felperes részére megváltási ár és értékkiegyenlítés címén fizetendő összeget 2 736 013 (Kettőmillió-hétszázharminchatezer-tizenhárom) Ft-ra felemeli.

Az ingatlanügyi hatóság felhívását azzal egészíti ki, hogy a felperes személyi azonosítója: ..., az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjat a felperesnek kell megfizetni, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 68 033 (Hatvannyolcezer-harminchárom) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság 84. sorszámú ítéletében a felperes és az I.r. alperes (a továbbiakban: peres felek) élettársi közös vagyonát megosztotta, és az ingatlan nyilvántartásban az alperes 1/1 tulajdoni hányadaként nyilvántartott ...hrs-ú 913 m² területű, ténylegesen **CÍM1** alatti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan) 17/100 tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot a felperes tulajdonszerzésének élettársi vagyonközösség jogcímén történő bejegyzése iránt, a II-III.r. alpereseket, mint tulajdonostársakat pedig ennek tűrésére kötelezte. A felperes tulajdonjogának megállapításával egyidejűleg megszüntette az ingatlan közös tulajdonát is és megváltási ár valamint értékkiegyenlítés címén az I.r. alperest 2 637 951 Ft megfizetésére kötelezte. A peres felek élettársi közös vagyonának megosztása miatt az I.r.

alperest a vagyonmérlegben 17-23., 25., 27., 32-34. és 36. szám alatt felvett ingóságok kiadására kötelezte. A perbeli ingatlan közös tulajdonának megszüntetése folytán rendelkezett az ingatlanügyi hatóság megkereséséről is.

A felperes személyes költségmentessége miatt az állam által előlegezett illetékből 158 300 Ft megfizetésére az I.r. alperest kötelezte, míg ezen túlmenően akként rendelkezett, hogy a perrel felmerült egyéb költségeiket a peres felek maguk viselik.

A peres felek egyező nyilatkozata alapján megállapította, hogy 1998. októberétől 2009. augusztusáig élettársak voltak, közöttük a „Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 685/A. §-ában foglaltak szerinti élettársi kapcsolat állt fenn. Az élettársi kapcsolat alatt szerzett vagyon megosztásánál a régi Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése alapján a szerzési arányt 50-50%-ban állapította meg arra hivatkozással, hogy annak pontos mértéke - a lefolytatott és széleskörű bizonyítási eljárás eredményeképpen sem - állapítható meg.

Megállapította azt is, hogy a felperes állításával szemben a perbeli ingatlan az 1999. április 17-én megkötött adásvételi szerződés alapján az I.r. alperes különvagyonát képezi, mivel a felperes nem tudta bizonyítani azon tényállítását, hogy az 1 500 000 Ft-os vételárból 450 000 Ft az élettársi közös vagyonból került kifizetésre. A peres felek a perbeli ingatlanon 2005-2006. évben összesen 2 600 000 Ft-os értékben végeztek közösen beruházást, amelynek figyelembevételével az ingatlan 7 600 000 Ft-os forgalmi értékéből kiindulva a felperest az ingatlan 17/100 tulajdoni hányada illeti meg. Az élettársi közös vagyon megosztásakor bruttó 6 667 400 Ft-os értékből indult ki, és megállapította, hogy ebből az alperes 3 333 700 Ft-os jutóját figyelembe véve 3 020 200 Ft-ot tartozna megfizetnie a felperesnek. Az alperes által az elszámolásnál figyelembe veendő költségek közül a 480 389 Ft összegű gépjárműhitelt, valamint az árfolyam különbözetből eredő 74 109 Ft-os többletköltséget, továbbá a császározásra kölcsönként és a felperes által is elismert kölcsön fele részére vonatkozó igényét megalapozottnak találta az I.r. alperesnek, összesen 764 498 Ft-os összegben, amelynek a fele része 382 249 Ft a felperest terhelte volna. A 3 020 200 Ft-ból ezt az összeget leszámítva 2 637 951 Ft volt az az összeg, amelyet megváltási ár és az értékkiegyenlítés címén köteles megfizetni az alperes.

A közös vagyoni ingóságok közül a felperes által meghatározott összeggel szemben a kutyaállomány értékét **P.L.** 33. sorszám alatti alap, 37. illetve 45. sorszám alatti kiegészítő szakértői véleményében meghatározott értékek és az I.r. alperes által megjelölt magasabb érték figyelembevételével állapította meg és vette figyelembe, mivel a szakértő a felperes észrevételeit követően is fenntartotta a kutyáknak az életközösség megszakadáskori értéke tárgyában adott szakértői véleményét. A peres felek által a perbeli ingatlanon végzett beruházások műszaki értékét pedig **Ő.J.** alap és kiegészítő szakértői véleményeinek a figyelembevételével határozta meg (25., 43., 44. számú szakvélemények) 2 600 000 Ft-os összegben.

Ez ellen az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak részbeni megváltoztatását és az I.r. alperest megváltási ár és értékkiegyenlítés címén összesen 4 876 951 Ft és perköltsége megfizetésére kérte kötelezni.

A fellebbezésében arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a perbeli ingatlanban szerzett tulajdoni hányadának a mértékét, az ugyanis helyesen 39/100-ad. Állította, hogy az ingatlan megvásárlásakor a hitel fele részével, azaz 100 000 Ft-tal, továbbá a három bika eladásából származó vételárból 75 000 Ft-tal, összesen 175 000 Ft-tal járult hozzá a vételár kifizetéséhez, ezért már ekkor 12%-ban az ingatlan tulajdonosává vált. Az elsőfokú bíróság által megállapított 2 600 000 Ft-os beruházás összértéke helyesen 4 872 000 Ft, amely 4 140 000 Ft-os értéknövekedést jelent az ingatlan forgalmi értékére. Az elsőfokú bíróság által megállapított 2 682 000 Ft-os összeggel szemben a kutyák értéke 5 620 000 Ft, annak a fele az életközösség megszakadásakor 2 810 000 Ft. Ezért a bruttó közös vagyon - az elsőfokú ítéletben foglalt 6 667 400 Ft-tal szemben - 11 145 400 Ft, melyből 313 500 Ft van a birtokában. Az 1 főre jutó összeg 5 572 700 Ft lenne, amelyből levonandó a birtokában lévő 313 500 Ft összegű vagyon, továbbá az alperes által előterjesztett megtérítési igény szerinti 382 249 Ft, ezért az elszámolás eredményeként az I.r. alperes 4 876 951 Ft-ot köteles a részére megfizetni.

Az I.r. alperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő, melyben az elsőfokú ítélet részben történő megváltoztatását és a marasztalási összegnek 170 851 Ft-tal történő leszállítását kérte 2 467 100 Ft-ra. Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a közös tulajdonú gépjárművet terhelő felelősség biztosítás 94 961 Ft-os, a gépjárműadó 39 250 Ft-os, a műszaki vizsgadíj 69 000 Ft-os és a lakásbiztosítás 138 488 Ft-os összegét nem számolta el, azt sem indokolta meg, hogy ezeknek a költségeknek a fele összegével miért nem csökkentette a közös vagyontárgyakat terhelő kiadásokat.

Sérelmezte az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség mértékét is, mivel túlnyomó részt pernyertes lett, az elsőfokú bíróság ennek ellenére a felperest nem kötelezte a javára perköltség megfizetésére.

A felperes fellebbezése és az I.r. alperes csatlakozó fellebbezése részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a peres felek egymással ellentétes előadásainak, a kihallgatott tanúk vallomásainak az egymással való egybevetése, azok okszerű, a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelően történő értékelése alapján állapította meg a tényállást és abból túlnyomó részt helytálló jogi következtetésre jutott, melynek cáfolatára a felperes és az I.r. alperes fellebbezési, illetve csatlakozó fellebbezési kérelmében előadottak csupán kis részben voltak alkalmasnak.

1. A felperesnek az ingatlan közös vásárlására alapított tulajdoni igénye

A felperes alaptalanul igényelte fellebbezésében a **CÍM1** alatti lakás megvásárlásához felvett 200 000 Ft hitelnek és az életközösség alatt eladott 3 bika ára fele összegének a javára történő elszámolását és ennek arányában a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Az ítélet tábla az elsőfokú ítéletnek a perbeli ingatlan alperesi különvagyoni hányadát megállapító rendelkezéseivel egyetértett, a felperes fellebbezésére tekintettel azt csupán a következőkkel egészíti ki:

A peres felek az ingatlan megvásárlásakor élettársak voltak, szerzési arányuk a felek által sem vitatottan 50-50%-ban került meghatározásra.

A Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése szerint az élettársak az együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont, ha pedig a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni azzal, hogy a közös háztartásban végzett munka szerzésben való közreműködésnek számít.

Az élettársi jogviszony alapján a közös gazdálkodás során megszerzett vagyontárgyra vonatkozóan az élettársakat - azok ingó vagy ingatlan jellegétől függetlenül - nem kötelmi jellegű, hanem hallgatólagos akaratmegyezésükön alapuló dologi igény illeti meg (Legfelsőbb Bíróság .../2000., BH1984.11.449.).

A kialakult bírósági gyakorlat egységes ugyanis annak megítélésében, hogy az élettárs vagyonszerzése kihat a másik élettársra, a közös jogviszonyban ugyanakkor a felek nem csak együttes, de akár külön-külön szerzőként is szerepelhetnek. Ez az oka annak, hogy az élettárs tulajdoni igénye szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a harmadik személlyel kötött ügyletben mindkét élettárs szerepel-e, mint ahogyan annak sem, hogy ha csak a felek egyike javára történt a bejegyzés az ingatlan-nyilvántartásba.

Mindezekből azonban az is következik, hogy a közös vagyon részét az a vagyon képezi, amelyet a felek az élettársi jogviszony tartalma alatt akár együttesen, akár külön-külön, de a közös tulajdonszerzés - legalább hallgatólagos - célzatával szereztek.

Az adott esetben az ingatlan adásvételi szerződése és a felek nyilatkozata alapján is megállapítható azonban, hogy az ingatlan nem csupán az I.r. alperes nevére került megvásárlására, hanem az I.r. alperes szüleinek a haszonélvezeti jogával terhelten, mégpedig a felperes által is elismerten azért, mert az I.r. alperes kizárólagos tulajdonszerzését ezzel kívánták biztosítani. Maga az adásvételi szerződés nevesíti is a szülők haszonélvezeti joga alapításának az indokát, melyre anyagi hozzájárulásuk miatt került sor.

A per kezdeti szakaszában egyébként a 2009. október 7. napján előterjesztett keresetlevelében, majd az első tárgyaláson - amikor a felperes már jogi képviselővel járt el - maga a felperes is az I.r. alperes kizárólagos szerzését állította, ezért az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a bizonyítási teher a törvényi vélelemmel szemben őt terhelte.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló mérlegelésével állapította meg azt, hogy a felperes nem tudta bizonyítani az adásvételi szerződés megkötése előtt felvett hitelnek az ingatlan megvásárlásra történő felhasználását, személyes meghallgatása során is elismerte, hogy az I.r. alperes szülei hozták át a pénzt (8. sz. jegyzőkönyv 30. oldal). Ezért túl azon, hogy tulajdonszerzés hallgatólagos akarategysége hiányában a tulajdoni igénye nem jöhetett szóba, nem volt helye az esetleges közös törlesztésre tekintettel sem bármilyen összeg megtérítésének.

A felperes a bikák eladási árának az ingatlan vásárlására történő felhasználását sem tudta bizonyítani, ezért a megtérítési igénye tekintetben sem foghatott helyt. Az elsőfokú

bíróság ezért helyesen állapította meg, hogy az ingatlan megvásárlásakor az ingatlan az I.r. alperes különvagyonát képezte, e tekintetben a felperes tulajdoni igénye nem volt alapos.

2. A kutyaállomány elszámolása

A felperes alaptalanul sérelmezte fellebbezésében az elsőfokú bíróságnak a vagyonmérlegbe 55-70. sorszám alatt beállított, a felek közös vagyonát képező kutyaállománya forgalmi értékét is.

A peres felek között csupán a kutyáknak az életközösség megszakadásának időpontjában fennálló értéke képezte a vita tárgyát, ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan rendelt ki szakértőt az értékük megállapítására. Bár **P.L.** igazságügyi szakértő a felperes által állított értéknél lényegesen alacsonyabb összegben állapította meg az állatok értékét, ugyanakkor a kiegészített szakvéleményében megfelelő indokát adta az eltérésnek. Az ebek ugyanis nem rendelkeztek az értéküket befolyásoló állategészségügyi és nyilvántartási dokumentumokkal, a tenyésztések is szaporodásbiológiailag kizsárolt, túlhalt ebek voltak. Önmagában a kutyák hirdetési ára pedig nem tekinthető irányadónak, mivel az csupán az eladó elvárásait tükrözi. A felperes ilyen értéken történő ügyletkötést, illetve az I.r. alperes által ezen hirdetésekkel realizált eladási árat nem igazolt. Az 52. sorszám alatt csatolt kihirdetések pedig nem alkalmasak az összehasonlításra, mivel 2013. évi adatokat tartalmaznak, ezzel szemben a szakértő feladata a 2009. augusztusi érték megállapítása volt. Az I.r. alperes tagadásával szemben pedig az 59. számon csatolt naplóbejegyzés önmagában bizonyítékként nem vehető figyelembe.

Megjegyzni az ítélet táblájában, hogy a felperes is elfogadta a kiegészített szakértői véleményt (59. számú beadványában), mivel annak kiegészítését, új szakértő kirendelését már nem kérte (a 64. jegyzőkönyv 2. oldalán kifejezetten így nyilatkozott) olyan új tényre vagy bizonyítékra pedig, amely a szakvélemény cáfolatára alkalmas lett volna, a fellebbezésében sem hivatkozott.

3. A peres felek által végzett beruházások elszámolása

A felperes részben megalapozottan sérelmezte a fellebbezésében az elsőfokú bíróságnak a beruházások elszámolásával kapcsolatos döntését, a döntés részbeni megváltoztatására azonban nem a fellebbezésének az indoka szolgáltatott okot.

A felperes a beruházások értéknövelő hatását az ingatlan jelenlegi piaci értékén (7 600 000 Ft) belül 4 140 000 Ft-ban kérte megállapítani, azonban ténylegesen a bizonyítékok értékelését, a szakértői véleményben foglalt megállapításokat nem cáfolta.

Az ítélet táblájának megállapítása szerint az elsőfokú bíróságnak a szakvéleményekre alapított döntése csak részben helytálló. Észlelte ugyanis az ítélet táblájában, hogy az elsőfokú bíróság a felperes tulajdoni hányadának a meghatározásakor az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének és a beruházások jelenlegi értéknövekményének az arányából indult ki.

A tulajdonszerzés azonban már a beruházáskor megvalósult, ezért a helyes tulajdoni arányok megállapításakor is a beruházáskori értékekből és arányokból kell kiindulni.

A műszaki és ingatlanforgalmi szakértők a beruházáskori értéket is meghatározták, ezért a szükséges adatok alapján az ítéltábla a szakvélemények kiegészítése nélkül is meg tudta állapítani a helyes tulajdoni arányt. E szerint a beruházások

beruházáskori műszaki értéke	2 943 000 Ft,
az ingatlan forgalmi értéke	9 000 000 Ft,
a beruházás értéknövekménye	3 450 000 Ft.

A fentiek figyelembevételével az elsőfokú bíróság egyébként helyes számítási metodikájával a beruházásra alapított tulajdoni hányad az alábbiak szerint állapítható meg:

a közös beruházás	3 450 000 Ft	38
	----- = 0,3833 $\approx$ 38%	---- = 17%
az ingatlan forgalmi értéke	9 000 000 Ft	2

A felperes tulajdoni aránya tehát 19/100, amelyre eső megváltási ár megfizetése mellett kellett az ítéltáblának az I.r. alperes tulajdonába adni a felperes tulajdoni illetőségét.

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke:	7 600 000 Ft
a felperes tulajdoni hányadának (19/100) megváltási ára	1 440 000 Ft.

Mindezekre figyelemmel a peres felek között felállított vagyonmérleg az alábbiak szerint módosul:

I. Felperesi különvagyon nem változott

II. Alperesi különvagyon nem változott

III. Közös szerzemény

III/A. Ingatlanok	Felperes	Alperes
...hrsz-ú ingatlanban végzett beruházás		2 888 000 Ft

III/B. Ingóságok	nem változott	
	313 500 Ft	6 641 900 Ft
Összes bruttó közös vagyon	6 955 400 Ft	

IV. Közös tartozás

nem változott

V. Elszámolás

1 főre jutó közös vagyon:

$$\begin{array}{r} 6\,955\,400 \text{ Ft} \\ \hline 2 \end{array} = 3\,477\,700 \text{ Ft}$$

Felperesre jutó birtokában	3 477 700 Ft 313 500 Ft -----
Különbözet	3 164 200 Ft

Alperesi jutó birtokában	3 477 700 Ft 6 641 900 Ft -----
Különbözet	3 164 200 Ft

4. A csatlakozó fellebbezéssel elszámolni kért költségek

Az ítélet tábla az I.r. alperes csatlakozó fellebbezésében elszámolni kért költségek vonatkozásában a fellebbezési kérelmet részben találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az ingatlan és a személygépkocsi az életközösség megszűnését követően az I.r. alperes birtokában maradt, ezért a használattal kapcsolatos és a szükséges javításokkal összefüggésben felmerült költségek őt terheli.

Az ítélet tábla megállapítása szerint bár a gépjárműadó az adójogi jogviszonyban az üzembentartót terheli, a felek belső jogviszonyában azonban - a használattól függetlenül - a tulajdonostársakat együttesen terhelő költség, ezért annak az elszámolása indokolt (lett volna). Mindezekre tekintettel az I.r. alperes által érvényesített 39 250 Ft fele, azaz 19 625 Ft a felperest terhelő költség.

Ugyancsak a tulajdonosok érdekkörében felmerülő költség a lakásbiztosítás díja is, amely elsődlegesen magát az ingatlant, másodlagosan a benne lévő ingóságokat biztosítja. Mivel azonban a felperes csupán 19/100-ad arányban tulajdonosa az ingatlandnak, ezen költség viselésére is ilyen arányban köteles, a 138 488 Ft-ból 26 313 Ft összegben.

Megjegyzi az ítélet tábla, hogy ezen igények elbírálásától független az a kérdés, hogy a felperes érvényesített-e többtelehasználati díj iránti igényt az I.r. alperessel szemben vagy sem, mivel a költségek viselésére vonatkozó bármilyen külön megállapodásra a felek nem hivatkoztak.

Mindezekre figyelemmel az elszámolás a peres felek között az alábbiak szerint alakul:

A felperesnek jár megváltási ár és értékkülönbözlet címén 3 164 200 Ft, melyből az ítéltábla levonásba helyezte az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított 382 249 Ft-ot, valamint a 19 625 Ft gépjármű adót és a 26 313 Ft biztosítási összeget, ennek összegzéseképpen a felperesnek jár (3 164 200 Ft - 382 249 Ft - 19 625 Ft - 26 313 Ft) 2 736 013 Ft.

Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét „A polgári perrendtartásról” szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és az I.r. alperes által fizetendő megváltási ár és értékkiegyenlítés címén járó marasztalási összeget felemelte.

Észlelte az ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett „Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint „A hiteles tulajdoni lap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról” szóló 1996. évi LXXXV. törvény 32/A. §-ának (1) bekezdésében meghatározott díj megfizetésére köteles személyről, holott ez a megkeresést előterjesztő bíróság számára kötelező [Díjtv. 32/E. §-ának (1) és (3) bekezdései], ezért az elsőfokú ítéletet etekintetben pontosította, valamint kiegészítette az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges, az 1997. évi CXLI. törvény 15. §-ának (1) bekezdésében meghatározott adattal (a felperes természetes személyazonosító adatával).

A felperes fellebbezése és az I.r. alperes csatlakozó fellebbezése részben vezetett eredményre, ezért a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az I.r. alperes számára a másodfokú eljárásban felmerült perköltség (a csatlakozó fellebbezésnek a pernyertesség-pervesztesség arányában megállapított illeték és ügyvédi munkadíj) megfizetésére, amelynek összegét az ítéltábla a Pp. 79. §-ának (1) bekezdése alapján hivatalból állapította meg „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (1) bekezdése, (2) bekezdésének a) pontja, valamint az (5)-(6) bekezdései és a 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján.

A felperes személyes költségmentessége folytán az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. §-ának (1) bekezdése alapján megállapított és az állam által előlegezett fellebbezési illetéket az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a és 15. §-ának (1) bekezdése alapján az állam viseli.

Debrecen, 2014. november 26.

Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk. a tanács elnöke, Dr. Dzsula Marianna sk. előadó bíró, Dr. Szűcs Lajos sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -