

A Debreceni Ítéltábla a dr. Zakar Péter ügyvéd (CÍM) és dr. Erdős Tamás ügyvéd (CÍM) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME) felperesnek -, a személyesen eljáró I.R. ALPERES NEVE (I.R. ALPERES CÍME) I.r., II.R. ALPERES NEVE (II.R. ALPERES CÍME) II.r., III.R. ALPERES NEVE (III.R. ALPERES CÍME) III.r., IV.R. ALPERES NEVE (IV.R. ALPERES CÍME) IV.r., V.R. ALPERES NEVE (V.R. ALPERES CÍME) V.r. és VI.R. ALPERES NEVE (VI.R. ALPERES CÍME) VI.r. alperesek ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében az Egri Törvényszék 2014. június 24. napján meghozott 12.P.20.155/2014/8. számú ítélete ellen a felperes részéről 10. sorszám alatt előterjesztett és 15., 16. és 19. sorszám alatt kiegészített fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2015. május 13. 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, a fellebbezett rendelkezését pedig részben és akként változtatja meg, hogy az alpereseket annak túrására kötelezi, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az ... hrsz-ú, ténylegesen **CÍM1** alatti ingatlan vonatkozásában a felperes (FELPERES NEVE született: TELEPÜLÉS, SZÜLETÉSI IDŐ, an: ANYJA NEVE, személyazonosító jel: ..., lakóhely: **CÍM1**) 817/20000 arányú tulajdonjogát a néhai **D.CS.J.M.** tulajdoni illetősége terhére feltüntesse.

Megkeresi a Heves Megyei Kormányhivatal Egri Járási Hivatalának Földhivatali Osztályát, hogy az ... hrsz-ú ingatlanra a felperes tulajdonjogát házastársi közös vagyon jogcímén 817/20000 hányadban jegyezze be néhai **D.CS.J.M.** tulajdoni illetősége terhére azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díját a felperesnek kell megfizetnie.

A felperes által az államnak fizetendő kereseti illeték összegét 450 000 (Négyszázötvenezer) Ft-ra leszállítja, míg az I-V.r. alpereseket terhelő kereseti illeték összegét 450 000 (Négyszázötvenezer) Ft-ra felemeli, egyetemleges fizetési kötelezettség mellett.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy az államnak külön felhívásra - az abban foglalt időben és módon - fizessen meg 741 230 (Hétszáznegyvenegyezer-kettőszázharminc) Ft, míg az I-V.r. alperesek egyetemleges 144 770 (Egyszáznegyvennégyezer-hétszázhetven) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket. A másodfokú perkoltséget egyebekben a peres felek maguk viselik.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából releváns tényállás szerint a felperes az első feleségének a halálát követően 1979. végén ismerkedett meg **CS.J.M.-val**, akivel 2000. június 10. napján kötöttek házasságot. **VÁROS** város Tanácsának Végrehajtó Bizottsága 1980. október 2. napján, ... kerület Tanácsának Végrehajtó Bizottsága pedig 1980. október 18. napján kiállított igazolása szerint a felperes és **CS.J.M.** 1980. január hónaptól élettársi viszonyban él, a felperes azonban csak 1998-tól kezdődően élt életvitelszerűen a **CS.J.M.** különvagyonát képező **CÍM1** alatti (a továbbiakban: perbeli ingatlan) ingatlanban.

D.CS.J.M. (a továbbiakban: örökhagyó) 2006. december 23. napján végintézkedés hátrahagyása nélkül hunyt el. Hagyatékát képezi a perbeli ingatlan 8/16 tulajdoni hányada, valamint a ... hrsz-ú, **CÍM2** alatti társasházi lakás, a RENDSZÁM forgalmi rendszámú **TÍPUS** típusú személygépkocsi és a **H.** Üdülősövetkezetnél nyilvántartott 1 db egyszobás III/04 tagsági számú évi kétszer 14 napos üdülőhasználati jog. Az örökhagyó törvényes örökösei a gyermekei, az I-II-III.r. alperes, valamint elhunyt gyermekének, IV.rendű alperes nevenak a jogán az unokái, a IV-V.r. alperes. A VI.r. alperes az örökhagyó néhai gyermekének túlélő házastársa.

A felperes kereseti kérelmében házastársi vagyontársaság jogcímén annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan 1/4 tulajdoni hányadának, a **CÍM2** alatti társasházi lakás 1/2 tulajdoni hányadának megszerezte a tulajdonjogát. Ezen túlmenően az örökhagyó hagyatékát képező személygépkocsi és üdülőhasználati jog 1/1 arányú tulajdonjogának a megállapítását és az alperesek perköltségében történő marasztalását kérte.

Az alperesek a kereset elutasítását és a felperes perköltségükben való marasztalását kérték. Viszontkeresetet terjesztettek elő a perbeli ingatlan osztott használatának az elrendelésére.

Az elsőfokú bíróság az alperesek viszontkeresetét alaposnak, míg a felperes keresetét részben találta megalapozottnak. Megállapította, hogy a felperes - a perbeli ingatlan kivételével - az örökhagyó hagyatékát képező vagyontárgyak 1/2 tulajdoni hányadát házastársi vagyontársaság jogcímén megszerezte. Rendelkezett a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt, míg ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Az alperesek viszontkereseti kérelmének helyt adva döntött a perbeli ingatlan osztott használatáról, és a pernyertesség-pervesztesség arányában a peres felek által fizetendő perköltségről.

A felperes által az .../1. szám alatt csatolt közokirattal szemben **P.L.** érdektelen tanú vallomása alapján azt állapította meg, hogy a felperes és az örökhagyó csak 1988. január 1. napjától kezdődően élt együtt mint élettárs az örökhagyó különvagyonát képező TELEPÜLÉS családi házban, ezért nem lehet vélelmezni a házastársi közös vagyonba utalást erre az ingatlanra a másik három vagyontárggyal szemben, azok szerzési időpontjára is figyelemmel. A perbeli ingatlanra ugyanis az alperesek és az örökhagyó javára a tulajdonjog már az élettársi kapcsolat létrejöttét megelőzően bejegyzésre került. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperes ráépítés jogcímén sem tudta bizonyítani a tulajdonjogi igényét, mivel a perbeli ingatlan 44 300 000 Ft-os forgalmi értékéhez képest

M.P. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő aggálytalan szakértői véleménye alapján csupán 3 600 000 Ft volt a felperes által megjelölt építési munkák ellenértéke, amely olyan tartós, értéknövekedést nem jelentő karbantartási, javítási és kisebb felújítási munkákat foglalt magában, amely a házastársak vagyoni viszonyai körében sem eredményez tulajdonjogot, a felperes csupán a közös beruházás arányos részének a megtérítésére tarthatott volna igényt. A lefolytatott bizonyítási eljárás adatainak mérlegeléséből pedig azt a következtetést vonta le, hogy az élettársi kapcsolat kezdetét, azaz 1988. január 1. napját követően csak olyan tartós értéknövekedést nem jelentő karbantartási, javítási, kisebb felújítási munkák közös elvégzésére került sor, amelyek esetén nem alkalmazhatónak „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 137. §-ának (3) bekezdésének a ráépítésre vonatkozó szabályai.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítélet részben történő megváltoztatását kérte oly módon, hogy az ítélőtábla azt is állapítsa meg, hogy megszerezte a perbeli ingatlan 1/4 tulajdoni hányadát. Ezen túlmenően az elsőfokú bíróság által megállapított perköltségfizetési kötelezettsége mérséklését is indítványozta arra hivatkozással, hogy csak a perbeli ingatlan tekintetében lett pervesztes, ugyanakkor az elsőfokú bíróság a peres felek perköltségfizetési kötelezettségénél ezt a tényt nem vette figyelembe.

Sérelmezte az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy 1980. január 1-jén a felperes és az örökhagyó között még nem jött létre az élettársi kapcsolat, valamint azt is, hogy a felperes által végzett beruházásokat az elsőfokú bíróság nem minősítette tulajdonjogot keletkeztető beruházásoknak. Állította, hogy ezek a közös beruházások olyan tartós, értéknövekedést jelentő munkák voltak, amelyek alapján megállapítható a tulajdonjoga. Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt is, hogy az élettársi kapcsolat létrejöttétől, 1980. január 1-jétől 1992-ig az örökhagyóval közösen törlesztették az OTP-től felvett építési kölcsönt, melynek bizonyítása indítványozta is az OTP megkeresését, amelyet azonban az elsőfokú bíróság nem teljesített.

Kiemelte, hogy az örökhagyóval létesített élettársi kapcsolata kezdetén a perbeli ingatlan egy komfort nélküli vagy félkomfortos ház volt elvadult kerttel, amelyet közösen fejeztek be. Állította, hogy ezt a tényt alátámasztja az is, hogy 1983-ban a perbeli ingatlan értéke 1 900 000 Ft volt, a mai állapotában viszont a szakértő több mint 40 000 000 Ft-ban határozta azt meg. Az általa állított beruházások nélkül - a KSH adatait is figyelembe véve - ilyen mértékben pedig nem növekedett volna a perbeli ingatlan forgalmi értéke.

Az elsőfokú ítéletnek a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezése ellen a IV-V-VI.r. alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyet az elsőfokú bíróság 2014. november 21-én jogerős 18. sorszámú határozatával hivatalból elutasított.

A másodfokú eljárásban az ítélőtábla a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése alapján tájékoztatta az alpereseket arról, hogy a felperes által az elsőfokú eljárás során - a Heves Megyei Bíróságon folyamatban volt perben .../1. szám alatt csatolt - 1980. október 2-i és 1980. október 18-i keltezésű igazolással, mint közokiratokkal szemben őket terheli annak

bizonyítása, hogy a felperes és az örökhagyó 1980. évtől nem éltek „élettársi viszonyban”. Tájékoztatotta továbbá a peres feleket arról is, hogy kérhetik az elsőfokú eljárásban eljáró műszaki és ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény kiegészítését a perbeni beruházások beruházáskori műszaki értékének és beruházáskori forgalmi értékvetületének megállapítása végett, ellenkező esetben ugyanis az ítéletábra úgy tekinti, hogy a felperes tulajdonjoga megállapításának alapjául elfogadják az elsőfokú eljárásban a szakértő által megjelölt műszaki és forgalmi értékeket.

Az ítéletábra az elsőfokú eljárásban a felperes által előterjesztett bizonyítási indítványnak helyt adva megkereste a lakcímnnyilvántartó osztályt annak közlése végett, hogy a felperes lakó vagy tartózkodási helyeként a perbeli ingatlanba mikor jelentkezett be.

A KEKKH Személyi Nyilvántartási és Igazgatási Főosztály személyi nyilvántartó osztálya által 11. sorszám alatt megküldött tájékoztatás szerint a felperes tartózkodási helyeként a perbeli ingatlan 1980. május 31. napjától, míg lakóhelyeként 2004. március 4. napjától van bejelentve.

Az ítéletábra mindenekelőtt megállapította, hogy a peres felek nem nyújtottak be fellebbezést a **CÍM2** alatti társasházi lakás, a **RENDSZÁM** forgalmi rendszámú **TÍPUS** típusú személygépkocsi és a **H.** Üdülészövetkezet III/04. tagsági számú vagyoneértékű üdülőjogának $\frac{1}{2}$ arányú felperesi tulajdonjogának megállapítása és az alperesek viszontkereseti kérelmének helyt adó rendelkezés ellen, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének ezen részei a Pp. 228. §-ának (3) és (4) bekezdése alapján (rész)jogerőre emelkedtek.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét egyebekben a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján a felperes fellebbezése és az alperesek fellebbezési ellenkérelmeinek a keretei között bírálta felül, melynek eredményeként megállapította, hogy a felperes fellebbezése részben megalapozott.

A felperes az **CÍM1** alatti ingatlan vonatkozásában a tulajdonjogának „megállapítását” arra hivatkozással kérte, hogy az örökhagyóval fennállt élettársi kapcsolata, majd a házassági életközösségük alatt az ingatlanba - részben közös vagyonukból, részben a kizárólagos (külön) vagyonából - olyan beruházásokat végeztek, amelyek miatt megszerezte az ingatlan $\frac{1}{4}$ tulajdonjogát.

A felperes keresetének elbírálása szempontjából ezért elsődlegesen annak volt jelentősége, hogy egyrészt a felperes és az örökhagyó mikortól éltek élettársi kapcsolatban, másrészt, hogy az élettársi kapcsolatuk illetve a házassági életközösségük alatt milyen közös munkálatokat végeztek az ingatlanon és azok eredményeztek-e tulajdonjogot a felperes és az örökhagyó javára.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét ezen ingatlan vonatkozásában ugyanis arra hivatkozással utasította el, hogy csupán 1988. január 1. napjától találta bizonyítottnak a felperes és az örökhagyó élettársi kapcsolatának fennállását, az ezt követően végzett beruházások, karbantartási illetőleg felújítási munkálatok pedig álláspontja szerint nem alapozták meg a felperes tulajdoni igényét.

1. Az élettársi kapcsolat kezdő időpontja

Az ítéletábra megállapítása szerint a felperes alappal sérelmezte fellebbezésében az örökhagyóval fennálló élettársi kapcsolatának 1988. január 1. napjától történő megállapítását. Az elsőfokú bíróság nem tulajdonított ugyanis jelentőséget annak, hogy a felperes a Heves Megyei Bíróságon folyamatban volt perben, az .../1. szám alatt csatolt, 1980. október 2-i és az 1980. október 18-i keltezésű igazolásokkal, mint közokiratokkal igazolta, hogy ő és az örökhagyó 1980. évtől éltek „élettársi viszonyban”, ezen időpontban kölcsönösen be is jelentkeztek egymás lakásába.

A közokiratot az ellenkező bizonyításáig valódinak kell tekinteni, az a Pp. 195. §-ának (1) bekezdése alapján teljesen bizonyítja a benne foglalt adatok és tények valódiságát, az okiratban foglalt nyilatkozat megtételét, valamint annak idejét és módját.

A másodfokú eljárásban az alperesek kioktatás ellenére nem vitatták az okiratok valódiságát, azonban „tanúkihallgatást” kértek a korabeli, élettársi kapcsolat hiányának bizonyítására. Az alperesek ténylegesen azonban nem tanuk, hanem a III.r. és a VI.r. alperesek meghallgatását kérték, akiknek a nyilatkozata - együtt értékelve az elsőfokú eljárásban beszerezett bizonyítékokkal - nem volt alkalmas a felperes és az örökhagyó közokiratba foglalt személyes nyilatkozatának megdöntésére.

A hivatkozott élettársi kapcsolat időszakában hatályos régi Ptk. 578. §-ának (1) bekezdése, majd az 1989. január 1. napjától hatályos régi Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése és az 1986. június 19. napján hatályba lépett régi Ptk. 685/A. §-a tartalmazza az élettársi fogalom meghatározását. A régi Ptk. 578. §-ának (1) bekezdése, majd a későbbi régi Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése szerint az élettársak házasságkötés nélkül közös háztartásban, érzelmi- és gazdasági közösségben együtt élő nő és férfi - együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont. Ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni. A háztartásban végzett munka szerzésben való közreműködésnek számít.

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

(Az idézett törvényi szabályozás összevetéséből megállapítható, hogy a szabályozás változásának a perbeli jogvita elbírálása szempontjából nem volt relevanciája, az élettársi kapcsolat fogalmi elemei ugyanis a felperes és az örökhagyó eltérő nemére tekintettel nem változtak.)

A hivatkozott törvényhelyek szerinti élettársi kapcsolat fogalom az egységes ítélezési gyakorlat szerint feltételezi a felek közös háztartásának fenntartását, a felek közötti érzelmi- és gazdasági közösség fennállását, valamint azt is, hogy harmadik személyekkel szemben az összetartozásukat minden vonatkozásban vállalják. A bíróságnak a törvényi feltételek meglétét az eset összes körülményeire tekintettel kell figyelembe venni, a rendelkezésre álló bizonyítékokat összességükben értékelve. A felsorolt tényállási elemek együttes megvalósulása esetén pedig az életközösség fennállását meg kell állapítani.

Az élettársi kapcsolat törvényi elemeinek vizsgálata során meghatározó jelentősége van a felek személyes meghallgatásának, amelyet az adott esetben megnehezített a felperes kora, az idő múlása, valamint az, hogy az örökhagyó halála miatt a kapcsolat törvényi feltételei tekintetében már nem nyilatkozhatott.

Ezért is van a bizonyítékok közül kiemelkedő jelentősége a hivatkozott igazolásoknak, amelyek az érintettek korabeli nyilatkozatán túlmenően azt is igazolták, hogy a felek bejelentkeztek egymás budapesti, illetve egri lakásába.

Itt emeli ki az ítéletábra, hogy bár az élettársak rendszerint egy lakásban élnek, vannak és voltak olyan átlagostól eltérő élethelyzetek, amikor szóba sem kerül ennek feltételként történő elvárása. Ilyen eset a perbeli is, hiszen maga a felperes sem állította, hogy az élettársi kapcsolat elején az örökhagyóval egy lakásban éltek, a felperes ugyanis **VÁROSEN** élt és dolgozott, míg az örökhagyó **VÁROSBEN** és csak a hétvégéket töltötték/tölthették együtt. A felperes ugyanakkor alappal kérte értékelni azt a körülményt, hogy ő és akkori élettársa kifejezetten kérték a hivataloktól kapcsolatuk tényének és minőségének rögzítését, holott ebben semmilyen külső körülmény nem motiválta őket. A felek nemcsak bejelentkeztek egymás lakásába, hanem a budapesti lakás költségeit is az örökhagyó nevére iratták, céljuk ezzel is az örökhagyó vagy családtagjai tulajdonszerzésének biztosítása volt.

Megjegyzi az ítéletábra, hogy bár az elsőfokú bíróság **P.L.** O. tanú vallomására alapította döntését, amikor csupán 1988-tól látta az élettársi kapcsolat kezdő időpontját megvalósulni, azonban ezen időpont már csak azért sem lehet helytálló, mert maguk az alperesek is 1983-ban jelölték meg azt (.../10.).

Jóllehet az örökhagyó szomszédja **P.L.** O. (.../15.) 1988-ban látta először a szomszédos ingatlannál a felperest, a felek megismerkedésének időpontját nem tudta megjelölni, de arra határozottan emlékezett, hogy a ház már készen volt ekkor. A tanú vallomásával ellentétben azonban a felperes közreműködését az ingatlan felújításában több tanú is igazolta, amely önmagában is cáfolja a tanú által megjelölt időpont helytállóságát.

Az okiratok szerinti időpontot támasztja elő alá egyébként **B.B.S.** ügyvéd vallomása is (.../28. jegyzőkönyv 3. oldal), akinek az örökhagyó az 1982-83. években folyamatban volt perében a felperest mint élettársát mutatta be, de **J.A.** (.../34. jegyzőkönyv 9. oldal) is 1982-1983. években találkozott az örökhagyóval és a felperessel együtt, míg az örökhagyó menyének, **K.H.I.-nak** 1980. karácsonyán mutatta be a felperest (36. jegyzőkönyv 5. oldal).

Mindezek ismeretében pedig a bizonyítékok - együttes értékelésük alapján - azok semmiképpen sem alkalmasak az okirati nyilatkozat szerinti időpont megdöntésére, ezért az ítéletábra azt állapította meg, hogy a felperes és az örökhagyó 1980. januárjától éltek élettársi kapcsolatban, melyet házasságkötésük követett.

2. A felperes tulajdonszerzése és annak mértéke

Ahogy azt az elsőfokú bíróság is megállapította, az egységes bírósági gyakorlat szerint vagyoni jogi vonatkozásban a házasságot megelőző életközösség a házassági

életközösséggel egységbe olvad és ezért az életközösség megszűnésekor - a vagyoni viszonyok méltányos rendezése érdekében - a házasság vagyoni jogi hatásait az életközösség tényleges kezdetének időpontjától kell számítani (LB. .../94.). Ez gyakorlatilag azt jelenti, hogy a házasságkötést megelőző élettársi kapcsolat alatt szerzett vagyontárgyak - amennyiben azok nem minősülnek különvagyonnak - nem a szerzésben való közreműködés arányában, hanem egyenlő arányban illetik meg a feleket. Ez a megoldás azon a vélelmen alapul, hogy az élettársak a házasságkötéssel és azzal a ráutaló magatartással, hogy a közösen szerzett vagyontárgyaikat továbbra is közösen használják és kezelik, kifejezésre juttatják, hogy azokat a házastársi közös vagyon részévé kívánták tenni.

A perbeni esetben természetesen nem az örökhatározó különvagyonát képező ingatlan közös vagyonba utalását kellett vélelmezni, mindössze az élettársi kapcsolat alatt végzett és a tulajdoni illetve elszámolási igényt megalapozó beruházások, felújítási munkálatok közös vagyoni jellegét, melynek cáfolatára az alperesek tényállítást nem tettek, ezért annak bizonyítása sem jöhetett szóba.

Itt jegyzi meg az ítélet, hogy ugyanakkor a felperes sem tudta azt bizonyítani, hogy az életközösség alatti beruházások különvagyonából valósultak meg, mint ahogyan a szakértői véleményben foglalt munkálatokat túlmenően sem volt eredményes hivatkozása. Annak a ténynek pedig, hogy az OTP-től felvett építési kölcsönt közösen törlesztették nem volt jelentősége, minthogy a hitel az ingatlanra került felhasználásra.

Egységes ugyanakkor az ítélekezési gyakorlat abban is, hogy a különvagyoni ingatlanra fordított közös beruházások jogi sorsának rendezésére nem a ráépítésre, hanem a házastársi közös vagyon megosztására vonatkozó családjogi szabályok az irányadók (BH1977.72.).

A Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése szerint a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamely házastárs különvagyonához tartozik. A házastársaknak az egyikük különvagyoni ingatlanára fordított közös beruházása, amely tartós jelleggel jelentős értéket hoz létre, a házastárs tulajdoni igényét akkor is megalapozza, ha a beruházás mértéke és jellege nem felel meg azoknak a követelményeknek, amelyeket a régi Ptk. 137. §-ának (3) bekezdése és a PK 7. számú állásfoglalás a ráépítésen alapuló tulajdonszerzéshez megkíván: vagyis nem jár az épület szerkezeti átépítésével, bővítésével, nem hozzáépítés vagy új épület létesítése. A tartós értéknövekedést nem jelentő karbantartási, javítási, kisebb felújítási munkák viszont a házastársak vagyoni viszonyai körében sem eredményeznek tulajdonjogot, csupán a közös beruházás arányos részének megtérítésére irányuló igényt (BH2001.19.).

Az elsőfokú bíróság a beszerzett szakértői vélemény téves értelmezése és az életközösség időtartamának tévesen megjelölt kezdő időpontja alapján nem helytállóan állapította meg, hogy az életközösség időtartama alatt a felek tartós értéknövekedést jelentő munkálatokat nem végeztek, melyek a felperes tulajdoni igényét nem alapozták meg.

A szakértő ugyanis (51. sorszámu szakvélemény) meghatározta a felülepítmény jelenlegi forgalmi értékét, melyen belül kifejezetten nevesítette az értéknövekmény értékét is. Indokát adta annak is, hogy mi az oka az értéknövekedés elszámolásának (pl. a lépcsőkoriát kicserélése nélkül nem volt az emeleti rész rendeltetésszerű használatra alkalmas; az udvari járda felújítása a kert biztonságos megközelítését szolgálta; a palakerítés, a kerti kijárat előtti ajtó, illetve védőtető vagyonvédelmet szolgált; vagy a földszinti fürdőszoba átalakítása, amely meglévő funkciók reprodukálását jelentette magasabb műszaki színvonalon...). Nem vitatható azonban a statikai megerősítések vagy pl. a gázközművesítéssel összefüggő munkálatok vonatkozásában sem, hogy tartós jelleggel jelentős értéket hoztak létre. Ezekre a munkálatokra is a felperes bizonyította, hogy az élettársi kapcsolat fennállása alatt kerültek elvégzésre (pl. 25/F/1-F/4 - gázbekötésre, 27/F/2 - lépcső, 27/F/3 - szennyvíz).

Ugyanakkor a szakértő megállapította azt is, hogy az egyes munkálatok (terasz feletti vasállvány, bejáratnál üvegezett szárnyú ajtó beépítése, közlekedő burkolása, glettelések, tapétázások, falfestések, 6 m² válaszfal létesítése) forgalmi értéknövekedést nem eredményeztek.

Bár helyesen a tulajdonszerzés mértékét a beruházáskori műszaki érték és annak beruházáskori forgalmi értéke alapján megállapítani, az elsőfokú bíróság a szakértő feladatául a jelenkori forgalmi érték és műszaki érték forgalmi vetületének megállapítását határozta meg. Azonban az ítéletáblának a Pp. 163. §-ának (1) bekezdése szerinti felhívására és tájékoztatása ellenére kioktatása ellenére a felek a szakvélemény kiegészítését nem igényelték, elfogadták a szakértői vélemény szerinti értékarányok szerinti elszámolást, ezért a felperes tulajdonjogának megállapítása az alábbiak szerint alakul.

Az ingatlan forgalmi értéke	44 300 000 Ft
-----------------------------	---------------

A lakóépület értéke	24 750 000 Ft
---------------------	---------------

A garázs értéke	600 000 Ft
-----------------	------------

A pince értéke	750 000 Ft
----------------	------------

Összesen a felülepítmény értéke	100 000 Ft.
---------------------------------	-------------

Életközösség alatti beruházások értéknövekménye

kirendelő végzés szerinti	3 205 000 Ft
---------------------------	--------------

- 3. számú iratban szereplő nem vitatott munkálatok -	415 000 Ft
---	------------

Összes értéknövekmény	3 620 000 Ft.
-----------------------	---------------

A tartós értéknövelő munka forgalmi értéken belüli aránya

3 620 000 Ft

= 8,17%,

44 300 000 Ft

melyből a felperes tulajdonszerzése, annak fele mértéke 4,085%, az örökhagyó tulajdonszerzése 4,085%.

Az ítélet tábla mindezek alapján megállapította, hogy a felperes

$$\frac{4085}{100\,000} = \frac{817}{20000} \text{ arányban szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát.}$$

Ezért az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és rendelkezett a felperes tulajdonjogával kapcsolatos adatoknak az ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetéséről.

Észlelte az ítélet tábla, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett „Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) módosításáról, valamint „A hiteles tulajdoni lap másolat igazgatási szolgáltatási díjáról” szóló 1996. évi LXXXV. törvény (Díjtv.) 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 e tekintetben pontosította.

3. Perköltség

A felperes fellebbezése részben vezetett eredményre, ezért a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányában kötelezte a felperest és az alpereseket az Itv. 42. §-ának (1) bekezdése alapján megállapított és a felperes illetékfeljegyzési jog kedvezménye folytán az állam által előlegezett elsőfokú eljárási illeték megfizetésére az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) bekezdése alapján. Az elsőfokú eljárásban ugyanis a 13 437 500 Ft-os pertárgy érték figyelembevételével az elsőfokú bíróság 7 227 500 Ft-ban, míg a másodfokú bíróság a felperes által állított $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányaddal szemben 817/20000 arányban találta alaposnak a felperes kereseti kérelmét, ezért a pernyertesség-pervesztesség aránya közel azonosnak volt tekinthető.

A felperes ugyanis az elsőfokú eljárásban eredetileg a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának a megállapítását kérte a fellebbezésében előterjesztett $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányaddal szemben.

A fellebbezési eljárásban az Itv. 46. §-ának (1) bekezdése alapján megállapított illeték megfizetéséről az ítélet tábla a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett, míg a másodfokú perköltségüket a peres felek maguk viselik.

Az alperesek a Pp. 51. §-a a) pontja szerinti pertársak, ezért a Pp. 82. §-ának (1) bekezdése alapján a perköltség megfizetésére egyetemlegesen kötelesek.

Debrecen, 2015. május 13.

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

A kiadmány hiteléül:

- kiadó -