

A Győri Ítéltábla dr.Felső János ügyvéd által képviselt felperesnek dr.Hegedűs László ügyvéd által képviselt I.r. és IV.r. alperes ellen házastársi vagyontársaság megszüntetése iránt a Győri Törvényszék előtt folyamatba tett perében Győrött, 2014.évi október hó 15.napján P.20.328/2006/227.szám alatt hozott ítélet ellen az I.r.alperes részéről 228.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben és az alábbiak szerint megváltoztatja.

A vagyonmérleg 1.tételszám alatti a **"Település"1** ...hrsz.-ú **"Település" 1** alatti ingatlant 59.484.000 (ötvenkilencmillió-négyszáznyolcvannégyezer) forint értékben adja I.r. alperes tulajdonába.

Köteles az I.r. alperes az **"Település"2** ... hrsz. alatt felvett, **"Település" 2**.szám alatti ingatlanból 30 napon belül kijelentkezni és az ingatlant a vagyonmérleg 111., 127-129., 238., 241., 243-244.tétele alatti ingóságoknak az ingatlanban való otthagynya mellett köteles kiüríteni és azt a felperes birtokába bocsátani.

Mellőzi a vagyonmérleg 9, 10, 15, 16, 19. és 41.tételszám alatt megjelölt összesen 780.000 (hét-száznyolcvanezer) forint értékű ingóságnak a közös vagyoni ingóságként való számbavételét, valamint ezen ingóságoknak I.r. alperes részére történő tulajdonba adását.

Az ítéltábla mellőzi az I.r. alperesnek a felperes javára 60 napon belül 33.871.525 (harminchárommillió-nyolcszázhetvenegyezer-ötszázhuszonöt) forint és ezen összeg után 2010.február 21.napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatainak a megfizetésére vonatkozó marasztalását.

Az ítéltábla az I.r. alperes által a felperesnek - ingatlanokból ingóságokból eredő értékkülönbözöt, valamint használati díj címén - fizetendő értékkülönbözöt összegét 13.161.000 (tizenhárommillió-egyszázhatvanegyezer) forintra leszállítja.

A fenti összegből az I.r. alperes 45 napon belül 8.000.000 (nyolcmillió) forintot köteles megfizetni a felperes részére. Az így fennmaradó 5.161.000 (ötmillió-egyszázhatvanegyezer) forint vonatkozásában az ítéltábla az I.r. alperes részére havi 200.000 (kettőszázezer) forint részletfizetést engedélyez azzal, hogy a részletfizetés kezdő időpontja 2016.január 15.napja, míg az ezt követő részletek minden hónap 15.napjáig esedékesek.

Egy részlet elmulasztása esetén az egész hátralékos összeg egyszerre válik esedékessé.

Az ítéltábla a felperes által az illetékes adóhatóság külön felhívására és számlájára a Magyar Állam javára fizetendő feljegyzett kereseti illeték összegét 450.000 (négy-százötvenezer) forintra felemeli, míg az I.r. alperes által ugyanilyen módon fizetendő kereseti illeték összegét 450.000 (négy-százötvenezer) forintra leszállítja.

Az I.r. alperes által 15 nap alatt a felperes részére fizetendő elsőfokú perköltség összegét 49.700 (negyvenkilencezer-hétszáz) forintba leszállítja.

Egyebekben mindegyik peres fél viseli a saját felmerült elsőfokú perköltségét.

Ezt meghaladóan az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 nap alatt megfizetni az I.r. alperes részére 18.600 (tizennyolcezer-hatszáz) forint másodfokú perköltséget.

Egyebekben mindegyik peres fél viseli a felmerült másodfokú perköltségét.

Köteles a felperes és az I.r. alperes az illetékes adóhatóság felhívásában megjelölt időben és módon megfizetni az államnak fejenként 1.250.000 (egymillió-kettőszázötvenezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes többszörösen módosított keresetében az I.r. alperessel közös házastársi vagyon megosztását kérte akként, hogy a bíróság állapítsa meg a **"Település"1** hrsz-ú ingatlan 1/2-ed része a tulajdonát képezi házastársi közös vagyon címén. Ezen ingatlan értékét 117.163.000 forintban határozta meg és ezen ingatlant, valamint a **"Település"1**.... hrsz-ú ingatlant, illetve az általa tételesen megjelölt ingóságokat mindösszesen 158.325.362 forint értékben kérte az I.r. alperes tulajdonába adni. A 18 millió forint értékű **"Település"2**, a 16.521.000 forint értékű **"Település"7**, a 6.140.000 forint értékű **"Település"8** és az összesen 42.488.862 forint értékű ingóságokból a még fennmaradó ingóságokat mindösszesen 43.174.500 forint értékben az ő tulajdonába kérte adni.

Egyben kérte kötelezni az alperest 57.575.431 Forint értékű különbözet megfizetésére.

Kérte kötelezni az I.r. alperest a **"Település"1** hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 2005. október 1. napjától 2014. szeptember 30. napjáig terjedő időszakra 52.326.000 Forint bérleti díj és ezen összegnek 2010. január 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére.

Keresete kiterjed az I. és IV.r. alperesek között a használati jog alapítására vonatkozó szerződés érvénytelenségének a megállapítására, a IV.r. alperes használati jogának a törlésére, továbbá az I. és a IV.r. alperesek által a bérleti szerződést módosító - 2005. június 30. napjára dátumozott - megállapodás érvénytelenségének megállapítására. Utóbbi érvényessége esetén kérte annak figyelmen kívül hagyását az ő és az I.r. alperes viszonylatában.

Az I.r. alperes ellenkérelmében a jogvita elbírálásánál annak figyelembevételét kérte, hogy egyéni vállalkozása - az általa megvalósult beruházások, felvett és visszafizetett hitelek - a különvagyonának minősülnek. Ezért a felperest a **"Település"1** hrsz-ú ingatlan tekintetében tulajdonjog nem illeti meg, a bérleti díj iránti igényének a jogalapja hiányzik. Ugyanez vonatkozik az ezen ingatlanban fellelhető ingóságokra is.

Előadta, hogy az **"Település"2** ingatlanban a felperes nyilvántartott 1/3-ad tulajdoni hányada, a **"Település"7**, **"Település"8** és a **"Település"1** ... hrsz-ú - az egyéni vállalkozásából kivett tagi kölcsönből vásárolt - ingatlanokban a felperest illető 1/2-1/2-ed tulajdoni hányadok az ő különvagyont képezi. Ezen tulajdoni hányadokat ajándékként jutatta a felperesnek, melyeket a Ptk. 582. § (3) bekezdése alapján - a tartós házasságra vonatkozó várározásának a végleges megíúsulása miatt - visszakövetel.

Hangsúlyozta, hogy a felperesnek az ingatlanok vonatkozásában kizárólag megtérítése igénye lehet. A **"Település"2** ingatlanon közösen végzett felújításra tekintettel 4.754.000 forint, a **"Település"7** ingatlan tekintetében - figyelemmel az ezen ingatlanra fordított összesen 3.352.000 Forint összegű különvagyontára - 526.000 Forint és megilleti az egyéni vállalkozás 2005. évi nyereségének 50 %-a, azaz 269.223 Forint.

Állította, hogy az ellenkérelmében tétel szerint megjelölt ingóságok a különvagyontába tartoznak.

Hangsúlyozta, hogy a különvagyontként elismert Suzuki típusú személygépkocsi 750.000 forintos vételárát az együttélés során felérték. Kérte értékelni a felperes által a közös számláról 2005 októberében felvett 950.000 forintot.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében az **"Település"2** hrsz-ú ingatlant 18 millió Forint, a **"Település"7** hrsz-ú 16.155.000 Forint, a **"Település"8** ... hrsz-ú ingatlant 6.140.000 Forint és a **"Település"1** hrsz-ú ingatlant 1.187.000 Forint, míg a rendelkező részben tétel szerint megjelölt ingóságokat a felperes tulajdonába adta.

Az I.r. alperes kizárólagos tulajdonába adta a **"Település"1** hrsz-ú ingatlant 116.591.000 Forint, és a tételesen felsorolt ingóságokat. Egyben kötelezte az I.r. alperest, hogy 45 napon belül értékkülönbözlet címén fizessen meg a felperesnek 22.326.938 forintot.

Az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte a **"Település"3**, a **"Település"4** és a **"Település"5** Járási Földhivatalt, hogy a felperes kizárólagos tulajdonába adott ingatlanok vonatkozásában a felperes tulajdonjogát jegyezze be, míg az I.r. alperes tulajdonjogát törölje.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy használati díj címén 60 napon belül fizessen meg a felperesnek 33.861.525 forintot és ezen összegnek 2010. február 1. napjától a törvényes mértékű késedelmi kamatát.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Megkeresni rendelte a fentebb már részletesen megjelölt járási földhivatalokat, hogy a perbeli ingatlanok vonatkozásában a perfeljegyzés tényét törölje.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az állam javára az illetékes adóhatóság külön felhívására és számlájára 306.000 Forint, míg az I.r. alperest 594.000 Forint kereseti illetéket.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.322.055 forint perköltiséget.

Ítéletének jogi indokolása szerint az elsőfokú bíróságnak az I.r. alperes védekezésére figyelemmel elsődlegesen abban kellett állást foglalnia, hogy az I.r. alperes egyéni vállalkozói vagyona része-e a házastársi közös vagyontnak.

Meghivatkozta az egyéni vállalkozásról szóló 1990. évi V. törvényt, amelynek értelmében az egyéni vállalkozás természetes személy által kifejtett gazdasági tevékenység. Az egyéni vállalkozó a Ptk. 685/C. §-a szerint gazdálkodó szervezet, maga az egyéni vállalkozás a tevékenységet folytató magánszemély vagyonából akkor sem különül el, ha az egyéni vállalkozást a bíróság egyéni céggént nyilvántartásba vette.

A házassági életközösség alatt megkezdett illetve folytatott egyéni vállalkozói tevékenység esetén, tehát a tevékenységből származó jövedelem és a tevékenység folytatására szolgáló vagyontárgyak, vagyoni értékű jogok és követelések, vagyis a tevékenység folytatásához szükséges aktív és passzív vagyon házastársi közös vagyonnak minősül. Ebből következően a házastársi közös vagyon körének meghatározása során nincs jogi jelentősége annak, hogy az egyes vagyontárgyakat a házastárs a vállalkozási tevékenységével összefüggésben szerzett meg, és közös vagyon az egyéni vállalkozói tevékenységgel kapcsolatban az életközösség ideje alatt keletkezett adósság is.

I. ingatlanok

I/1. "Település"1... . szám alatti ingatlan

Ezt az ingatlant az I.r. alperes a felperes által sem vitatottan 2001. november 20. napján a különvagyonából vásárolta meg 5.150.000 Forint vételárért.

Az elsőfokú bíróság ezen ingatlan vonatkozásában elfogadta "A" igazságügyi műszaki és ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményében foglaltak ítélezése alapján.

Az alapszakvélemény szerint az I. ütemben végezett építkezés bekerülési költsége 51.228.420 Forint.

A felperes előadása szerint ezen bekerülési költségből 5 millió forintot a különvagyonából teljesített 2001. július 11. napján.

Az elsőfokú bíróság a különvagyonra meghallgatta a felperes testvérét "B"-t. Az ő vallomását azonban a bíróság nem fogadta el, mivel a tanú nem emlékezett melyik évben, milyen évszakban vitte el "Település"6-ból a felperes a pénzt, és nem tudott választ adni arra sem, hogy hol lakott pontosan az édesanyja, amikor a felperes a pénzt rábízta. A pontos összegről kizárólag a felperestől, illetve édesanyjától származó információval rendelkezett, csak nejlomba csomagolva látta a pénzt.

Így a fentiek alapján nem találta igazoltnak a megjelölt pénzösszeg felperesi különvagyonai jellegét.

Az I.r. alperes is állította legalább 10 millió forint különvagyonai készpénz meglétét, amelyet a fia - "C" és felesége által lakott lakásban lévő fémkazettában tárolt - és ezt az összeget is felhasználta az építkezéshez.

"C" előadása szerint nem számolta meg az értékeket - ékszerek, értékpapírok, készpénz - kizárólag I.r. alperes elmondása alapján határozta meg kb. 10 millió forintban az összegszerűséget. Ugyanitt nyilatkozott "D" is, ám míg a férje kettő, addig a feleség egyetlen fémkazettát említett.

Ily módon tehát közvetlen tapasztalattal egyikük sem rendelkezett I.r. alperesi megtakarítás összege tekintetében.

A tanúként meghallgatott "E" régiségkereskedő két alakommal kapott kölcsön az I.r. alperestől. Előbb 1998-ban 500.000 forint, majd 2000-ben 2.700.000 forintot, utóbbira kamatokkal együtt 3.000.000 forintot fizetett vissza, még 2000-ben.

"F" tanú 1999. májusában cégének 4 millió forintot kért kölcsön az I.r. alperestől, melyet 1999. december 31. napján 4.500.000 forintban visszafizetett.

"G" állította, hogy az I.r. alperestől még 1998.évi polgármesterré választását követően 5 millió forintot kapott kölcsön, melynek 500.000 forintos kamatát fél éve elteltével, a tőkét 1999. őszén visszafizette. A pénzt a tanú a "Település"2 házba vitte az I.r. alperesnek, és határozottan emlékezett, hogy patak és híd is volt a telken. Ugyanakkor a felek egyező előadása szerint a kerti tó híddal 2001. évet követően létesült, ezért a bíróság ezen tanú vallomását mellőzte.

A fentebb részletezett tanúvallomások közül a bíróság "F" által 1999 decemberében visszafizetett 4.500.000 forint kölcsönt, és a "E"- től kamat címén kapott 300.000 forintot az I.r. alperes különvagyónaként elfogadta.

Álláspontja szerint "E" vonatkozásában a tőke az előbbi - "F" által visszafizetett - összegből származhatott, így összesen 4.800.000 forintot az I.r. alperes különvagyónaként számolt el.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az I.r. alperes azon hivatkozását sem, hogy gyermekétől "C" től a "Település"3, ... utcai ingatlan vételáraként kapott 6.800.000 forintot is felhasználták az építkezéshez.

E vonatkozásában az I.r. alperes "C"vel egyezően állította, a fenti összegből 6.500.000 Forint tagi betétként befizetésre került 2002. márciusában.

A szakvéleményből kitűnően az egyéni vállalkozás könyvelésében feltüntetésre került ez az összeg, ám a könyvszakértői véleményből (103. irat 25. oldal) kitűnően szakértői módszerrel nem igazolható ennek eredete, a tanú általi pénzátadás. Ezért a bíróság nem találta bizonyítottnak a megjelölt összegű I.r. alperesi különvagyonát.

A "H" től származó, továbbá az "I" Bank Nyrt-től 2001-ben a I. ütem megvalósításához igénybe vette kölcsönök - az abból létrehozott értékek - az egyéni vállalkozás közös vagyonhoz tartozása folytán közös vagyonnak minősül.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság az 51.228.400 forint bekerülési költségéből 4.800.000 Forint - 9,4 % - I.r. alperesi, míg 0 felperesi különvagyonát állapított meg.

Az elfogadott szakértői vélemény szerint az I. ütemben - 2002 áprilisáig - elvégzett építési munkák 46.574.000 forint forgalmi értéket képviseltek az egész ingatlan 53.804.000 forintos értékén belül, amely 8656/10000 résznek felel meg, ennek 9,4 %, azaz, 814/10000-ed, valamint a különvagyonon ingatlanra tekintettel 1344/10000-ed, mindösszesen 2157/10000-ed hányad képezi az I.r. alperes különvagyonát. Így a felperest

közös vagyonhoz tartozó 7843/10000-ed illetőség $\frac{1}{2}$ -ed része, azaz 39215/100000-ed illeti meg.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az egyéni vállalkozás jellege kapcsán kifejtett álláspontból adódóan az egyéni vállalkozás bevételeiből és a Területfejlesztési Tanácstól kapott 7.700.000 forint összegű támogatás a 2002. május 1 és 2005. szeptember 14. napja között a II. és III. ütemben megvalósult beruházások közös vagyoni ráfordításnak minősülnek, amelyek nem változtatnak a feleket illető tulajdoni hányadokon.

A III. ütemben a beruházások számláinak egy részét 572.000 forintot az életközösség megszakadása után az I.r. alperes fizette ki.

Az I.r. alperes 2005. szeptembere és 2011. között 7.635.000 forint értéknövekedést eredményező beruházásokat végzett, ám ezek jellegére tekintettel inkább karbantartási, állagmegóvási munkáknak minősülnek, ezért nem eredményeznek tulajdonjogot.

Az I.r. alperes által az életközösség megszakadását követően egyedül teljesített "I" törlesztő részletek $\frac{1}{2}$ -ed részét, valamint kezességvállalási díjként megfizetett összegek $\frac{1}{2}$ -ed részét, összesen 5.702.660 forintot köteles a felperes az I.r. alperesnek megfizetni.

Az I.r. alperes által megfizetett kommunális adóból 2006., 2011. és 2012. évre vonatkozóan a felperes - a tulajdoni hányadának megfelelően - 9.390 forintot köteles az I.r. alperesnek teljesíteni.

A perbeli ingatlan jelenlegi forgalmi értékét a szakvélemény alapján (996. oldal 1. bekezdés) 116.951.000 forintban határozta meg, amelyet ítélezése alapjául elfogadott.

Az I.r. és IV.r. alperesek által 2008. március 14. napján megkötött, a IV.r. alperes javára 21 évre használati jogot biztosító szerződés vonatkozásában az alábbiakat emelte ki:

Álláspontja szerint az I.r. alperes nem vitásan megsértette a Csjt.30.§./1/ bekezdésében rögzített közös rendelkezés jogát a 21 évre, a IV.r. alperes javára alapított használati jogot biztosító szerződés megkötésével, hiszen a felperes a korábban kifejtettek szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte az ingatlan 39215/100000-ed részét.

A közös egyetértés hiányának jogkövetkezményeit a Csjt. 31. § (5) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 484-487. §-aiban szabályozott megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint kell megítélni. Ez azt jelenti, hogy az ügyletkötő I.r. alperesnek azt kellett bizonyítania, hogy eljárása helyénvaló volt, vagyis a felperes érdekeinek és feltehető akarátának is megfelelt. Ennek hiányában a Ptk. 486. § (3) bekezdése értelmében felel mindazért a kárért, amely a beavatkozás nélkül nem következett volna be.

Ekörben az elsőfokú bíróság nem fogadta el az I.r. alperes azon védekezését, hogy a felperes magatartása miatt, a lakók és a hozzátartozók megnyugtatósára került sor a használati jog bejegyzésére.

Az I.r. alperes maga sem állította, hogy eljárása megfelelt volna a felperes feltehető akarátának, így az ezzel kapcsolatos eljárása nem lehetett helyénvaló sem. Ezért a használati jog bejegyzéséből eredő kárért és értékcsökkenésért felelős, a házastársak egymás közötti viszonyában a bejegyzett használati jog figyelmen kívül marad.

A vagyonmérleg 213. sorszáma alatt feltüntetett az épület felújításához történő hozzájárulás megfizetésének 2004. január 1. és 2015. szeptember 16. napja közötti elmaradása címén a felperes 8.280.000 forintot igényelt.

Előadta, hogy a 2003. december 12. napján kötött bérleti szerződés 7. pontja alapján a IV.r. alperes köteles volt átadni az egyszeri hozzájárulási díjak 30 %-át.

Azt nem vitatta, hogy erre az életközösség fennállása során egyetlen alkalommal sem került sor.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el a felperes fenti tétellel kapcsolatos igényét, mivel álláspontja szerint a felperes tudott a befizetések elmaradásáról, azt nem kifogásolta, ezért ráutaló magatartással kifejezésre jutatta hozzájárulását. Így az I.r. alperes a Csjt. 30. § (1) bekezdése szerinti közös egyetértéssel járt el, amikor ráutaló magatartással a bérleti szerződés 7. pontját módosította a IV.r. alperessel megállapodva.

2005. június 30. napján kelt írásbeli módosítás csupán megerősítette a korábbi, érvényes, szóbeli megállapodást. Annak a per szempontjából nincs jelentősége, hogy ez ténylegesen mikor és hogyan került aláírásra.

A vagyonmérleg 212. tétel alatt felvett bérleti díjkövetelés:

A "Település"1 ingatlan bérleti díját az eredeti 2003. évi bérleti szerződés 800.000 forint/hóban határozta meg, amelyet az I.r. és a IV.r. alperesek 2010. január 1. napjával 450.000 forint/hó összegre módosítottak. Így a bíróságnak abban kellett állást foglalnia, hogy helyénvaló volt-e az I.r. alperes eljárása.

Ezen kérdés eldöntéséhez nélkülözhetetlen az ingatlan reális bérleti díjának az ismerete, ezért az elsőfokú bíróság elrendelte az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény kiegészítését.

A szakértő a bérleti díj meghatározásakor az ingatlan életközösség megszakadáskori állapotát vette figyelembe, hiszen az ezt követő beruházások - az ebből eredő esetleges bérleti díjtöbblet - az I.r. alperest illeti.

A szakértő helytállóan bontotta meg az egyes évekre járó díjakat az ingóságokra eső és kizárólag az ingatlant magába foglaló értékekre, hiszen a felperest illető tulajdonjog eltér az ingatlan (39215/100000) és az ingóságok (1/2-ed) esetén. Ez a felperesnek járó bérleti díj összegét befolyásolja a Ptk. 141. §-a értelmében.

Az elsőfokú bíróság a 214. sorszámú kiegészítő igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményt ítélezése alapjául elfogadta. A szakértő a kiegészítő szakvéleményében megállapította, hogy a perbeli ingatlan egy alacsony lélekszámú, a megyeszékhelyhez távolabb eső településen helyezkedik el, amely beszűkíti a hasznosítási lehetőségeket. A fő idegenforgalmi útvonalaktól távol fekvő kistelepüléseken a panziókra 40-60 %-os kihasználtság a jellemző, munkásszállóra - folyamatosan - a bíróság megítélése szerint állandó munkalehetőség hiányában igény nincs, a szociális célra való hasznosítás pedig lényegesen befolyásolja a jogszabályi előírások.

Ahhoz, hogy a szakértő által megadott piaci bérleti díj dör településen elérhető legyen, a tulajdonosnak vállalnia kell annak kockázatát, hogy a bérbeadás nem folyamatos, mert

nem talál a piaci árat vállaló bérlőt, vagy a bérlő csak bizonyos időszakban tudja azt kigazdálkodni, így időről-időre újabb bérlőt kell keresni.

E bizonytalansági tényezők miatt az elsőfokú bíróság a szakértő által megállapított bérleti díjak 80 %-ából kiindulva vizsgálta, hogy a bérleti díj leszállítására vonatkozó szerződés megkötése az I.r. alperes részéről helyénvaló volt-e.

Álláspontja szerint figyelmen kívül maradnak az I.r. és IV.r. alperes gazdálkodásával, annak ellehetetlenülésével kapcsolatos fejtegetések.

Annak érdekében, hogy bérlőjét ne veszítse el az I.r. alperes megfelelően járt el, amikor nem emelte az inflációt mértékének arányában a bérleti díjat. Ugyanakkor a 2010. január 1. napjától bekövetkező bérleti díj 450.000 Forint/hó összegre történő csökkenése esetén nem a felperes érdekeit képviselte. Ezért a bíróság a reális bérleti díjat 2010. és 2011. évekre 745.600 Forint/hó, 2012. évben 763.200 Forint/hó, 2013. és 2014. években 783.200 Forint/hóban határozta meg. 2005.október 1. - 2009.december 31. közötti időszakra 800.000 forint/hó - alapul vételével számolt el a felek között az ingóságokra eső $\frac{1}{2}$, az ingatlan vonatkozásában 3912/10.000 hányad alapján - ezen bérleti díjon belül az ingóságok bérleti díja 15 %, az ingatlané pedig 85 % -.

Ezen elszámolást figyelembe véve a felperesnek összesen **34.554.780 Forint** bérleti díj jár.

A bérleti díj körében nem fogadta el az I.r. alperes azon védekezését, hogy ezt az összeget az I.r. alperes nem magánszemélyként, hanem egyéni vállalkozóként vette fel és így a vállalkozás költségeit is figyelembe kell venni. Álláspontja szerint az I.r. alperes tulajdonosként (magánszemélyként) jogosult a bérleti díjra, ezért döntésének jogkövetkezményeit nem háríthatja át tulajdonostársára. Ugyanakkor az ingatlan biztosítási díjának a felperes tulajdoni hányadára eső 435.060 forintos összegét és a szennyvíztisztító rendszerrel kapcsolatos felperesre eső 248.805 forintot a bérleti díjból levonásba helyezte. Így a bérleti díj nettó összege 33.861.525 forint.

I/2. "Település"2... szám alatti ingatlan

Az elsőfokú bíróság a felek egyező nyilatkozata és a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján tényként állapította meg, hogy 1998 januárjától a felperes részvételével folytak az ingatlant érintő beruházások, valamint azt is, hogy a **"Település"3**, szám alatti ingatlant 3.900.000 Forint vételárért kifejezetten azért vásárolták meg, hogy elcseréljék az ekkor **"J"** - I.r. alperes nagykorú gyermeke - tulajdonát képező **"Település"2** ingatlannal.

Az un. csereingatlan vételára körében a felperes állította, hogy annak 1/3-ad, azaz 1.300.000 forintot ő teljesített, míg az I.r. alperes kizárólag különvagyoni fizetésre hivatkozott, melynek fedezetét a **"Település"7** , ... szám alatti ingatlan 10.500.000 Forint vételára biztosította.

Az I.r. alperes nem vitatta, sőt több alkalommal kifejezetten elismerte (7. sorszámu előkészítő irat, 14. sorszámu jegyzőkönyv), hogy a felperes rendelkezett kb. 1.000.000 forint különvagyonnal, ami a **"Település"2** ingatlanon végzett építési munkálatok részbeni anyagi fedezetét biztosította.

Az első ellenkérelmében az **"Település"2** ingatlanon való tulajdonszerzési arányokat - felperes 1/3-ad, l.r. alperes 2/3-ad - értékarányosnak ítélte arra tekintettel, hogy a korábbi felújítások részben közös vagyomból, részben a felperes különvagyonából történtek. Ezen nyilatkozatát azonban a későbbiek során visszavonta.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felek 1998. július 1-jétől éltek élettársi kapcsolatban és a felperes kb. 1.000.000 Forint külön vagyonát felhasználták az építkezéshez.

Az elsőfokú bíróság az **"Település"2** ingatlant 1998. januári állapotában l.r. alperesi különvagyonnak tekintette és azt vizsgálta, hogy a felperes az 1998. évi - részben - különvagyonon valamint az 1999-2004. évi közös vagyoni beruházások folytán szerzett-e tulajdonjogot az ingatlanban. A perben beszerzett igazságügyi és műszaki ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt ítélezése alapjául elfogadta, mivel azt a felek nem vitatták. Ez alapján megállapította, hogy az **"Település"2** ingatlanban a felperes a részletesen levezetett elszámolás szerint (ítélet indoklás 33-35. oldal) közös vagyoni beruházás folytán 3490/10.000 tulajdoni hányadot szerzett.

Ugyanakkor a felperes különvagyonát képező Suzuki személygépkocsi 750.000 forintos vételárát a felperes különvagyonaként nem számolta el, figyelemmel arra, hogy a gépjármű eladására az **"Település"2** ingatlanban fentebb megjelölt beruházás elvégzését követően került sor, így ezen beruházásra azt felhasználni nem lehetett.

Tényként állapította meg, hogy az l.r. alperes az életközösség megszakadása után ezen ingatlan vonatkozásában 1.145.000 forint értékű munkát végzett. Ezen ingatlan biztosítási díját az l.r. alperes fizette, melynek összegét okirattal bizonyította. A Ptk. 141. §-a értelmében a felperest tulajdoni hányada arányában **75.445 forint** terheli.

A **"Település"2** ingatlan forgalmi értékét az elsőfokú bíróság **18.000.000 forintban** állapította meg a felek egyező előadása alapján.

I/3. "Település"7, szám alatti ingatlan

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az l.r. alperes azon álláspontját, hogy ezen ingatlan a különvagyonához tartozik, mivel az egyéni vállalkozás által visszafizetett tagi kölcsönből került megvásárlásra.

Nem látta bizonyítottnak az l.r. alperesi állítást sem, mely szerint az életközösség alatt végzett felújítási munkák anyagi fedezetét a **"K"** Kft-beli üzletrészenek 2.350.000 forintos vételára biztosította. Ez utóbbi 2002. június 24. napján folyt be, míg az ingatlan megvásárlására 2004. március 19. napján került sor, míg a felújításokra ezt követően.

Az l.r. alperes nevében álló **"L"** Bank Nyrt-nél vezetett számlára 2003. szeptember 10. napján befizettek 2.500.000 forintot (26-os irat), ám a befizetés időpontjára is tekintettel egyéb bizonyítékok hiányában nem igazolható, hogy ez az üzletrész vételára lett volna. A számlán lévő 3.797.784 forint 2004. március 16. napján pénztári úton kifizetésre került.

Így a fentiek alapján az elsőfokú bíróság az ingatlan egészét közös vagyonnak tekintette.

A perbeli ingatlannál a felek által 2005. évben végzett beruházások elvégzésére engedély hiányában került sor. Ezért ezen tényre is figyelemmel az ingatlan forgalmi értékét **16.155.000 forintban** határozta meg.

Az elsőfokú bíróság figyelemmel volt arra, hogy a felperes az életközösség megszakadását követően rongálást végzett, amely 65.000 forint értékcsökkenést, míg az I.r. alperesi beruházások 349.000 forint értékemelkedést jelentettek. Ezért I.r. alperes javára 414.000 forintot számolt el.

I/4. "Település"8... utca ... szám alatti ingatlan

Ezen ingatlan megvásárlására az életközösség fennállása alatt, 2002. november 22. napján került sor. Az egyéni vállalkozás közös vagyoni jellege folytán a vállalkozás által visszafizetett tagi kölcsönből való vétel nem alapozza meg az I.r. alperes különvagyoni igényét.

Az ingatlan forgalmi értékét az elsőfokú bíróság **6.140.000 forintban** határozta meg.

I/5. "Település"1 ...utca ... szám alatti beépítetlen terület

Az ingatlant az elsőfokú bíróság a I/4. számú ingatlannál kifejtettekkel azonos okból közös vagyonnak tekintette, értékét pedig a nem vitatott szakvélemény alapján 1.187.000 forintban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság az ingatlanok vonatkozásában az I.r. alperesnek az ajándék visszakövetelésére vonatkozó igényét nem találta alaposnak. Az elsőfokú eljárás adatai alapján megállapította, hogy a felperes egyik ingatlanban sem ajándékozás útján szerzett tulajdonjogot, szerzésének jogcíme valamennyi esetben házastársi vagyontársaság. Így ajándék visszakövetelése az I.r. alperes részéről - ajándékozás hiányában - fogalmilag kizárt.

II. Ingóságok

Az I.r. alperes a **"Település"1 ... utca ... szám alatti** idősek otthonában található valamennyi ingóságot különvagyonként kérte értékelni, mivel azok az egyéni vállalkozása tulajdonába tartoznak.

A 9-10., 15-16., 19. és 41. tételszám alatt felvett ingóságok körében arra hivatkozott, hogy az **"M"** Alapítvány illetve a **M M Szeretetszolgálat** ajándékozta az otthon lakói részére (49/A/1. és A/2. irat).

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a fentebb megjelölt ingóságok a bérleti szerződésből kitűnően a **"Település"1 ... utca ...szám alatti ingatlan** berendezési, felszerelési tárgyai, azokat az I.r. alperes az ingatlannal együtt a IV.r. alperes részére bérbe adta. Így maga sem tekintette a 49/A/1. és A/2. szám alatti iratokban szereplő ingóságokat a lakók tulajdonának, azokkal sajátjaként rendelkezett.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a jótékonyági szervezetek az idősek otthonát üzemeltető vállalkozásnak adományozták ezeket az ingóságokat, mivel az egyéni vállalkozás közös vagyon, a rendezési tárgyak is a közös vagyonhoz tartoznak.

Így a fenti indokok alapján az idők otthonában lévő ingóságok különvagyonni jellegét nem fogadta el.

A **"Település"1** ... utca ... szám alatti ingatlanban lévő ingóságok összértékét **9.624.300 forintban**, az **"Település"2** ingatlanban lévőkét **184.000 forintban**, a **"Település"8** ingatlanban lévőkét **69.000 forintban**, a **"Település"7** ingatlanban elhelyezetteket **1.182.000 forintban** határozta meg. A felperes birtokában **1.154.500 forint** értékű ingóság, míg az I.r. alperesében **958.500 forint** értékű ingóság van.

A vagyonmérleg **207. tételszáma** alatt felvett ... forgalmi rendszámú Volkswagen Bora típusú gépjármű értékét **2.029.560 forintban** állapította meg. Az összecszerűség megállapításánál figyelemmel volt arra, hogy az életközösség megszakadását követően az I.r. alperes 570.440 forint összegű hitelt egyedül fizette meg, amelyet a 2.600.000 forintos szakértő által meghatározott értékből levonásba helyezett.

A vagyonmérleg **209. tételszám** alatt szereplő, az **"I"** Bank Nyrt.-nél vezetett számláról az I.r. alperes által az életközösség megszakadása után felvett **603.000 forint** összeget házastársi közös vagyonnak tekintette.

Az **"N"** Takarékszövetkezetnél vezetett, a vagyonmérleg **210. tételszám** alatt szereplő **1.863.000 forint** összeg vonatkozásában nem fogadta el az I.r. alperes azon érvelését, hogy ez nem közös vagyon, hanem **"O"** -tól és **"P"** -től megőrzésre átvett pénzösszeg. Az elsőfokú bíróság a beszerzett folyószámla kivonatokat és az I.r. alperes által csatolt iratok, az azokon szereplő időpontok összevetése alapján nem látta bizonyítottnak, hogy az I.r. alperes által megjelölt személyektől származik a pénzösszeg, amely a magánszámláján nyert elhelyezést.

A vagyonmérleg **212. tételszám** alatti **10.988.029 forint** vonatkozásában a beszerzett igazságügyi könyvszakértői szakvélemény, valamint **"Q"** könyvelő tanúvallomása alapján bizonyítottnak találta, hogy az I.r. alperes egyéni vállalkozása által a IV.r. alperesnek nyújtott kölcsön 2005. január 6. napján visszafizetésre került.

A vagyonmérleg **221. tételszám** alatt felvett MEVA állványok és a **240. tételszám** alatti készpénz vonatkozásában a közös vagyoni jellegét nem találta megállapíthatónak.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy az életközösség megszakadásakor a Széchenyi kártya hitel kapcsán 2.000.000 forint összegű közös vagyoni tartozás állt fenn, amelyet az alperes 2005. szeptember 20. napján, az életközösség megszakadását követően hat nappal teljesített. Álláspontja szerint az I.r. alperesnek kizárólag a közös vagyonból állt módjában teljesíteni a tartozást, ezért annak elszámolását mellőzte.

A vagyonmérleg **255. tételszám** alatt feltüntetett **386.533 forint** összegű életbiztosítást az alperes vette fel, így annak ½-ed része **193.266 forint** a felperest illeti.

Ugyanakkor a felperes az **"I"** Bank Nyrt. közlése szerint (89. sorszámu irat) az életközösség megszakadása után 330.207 forint közös vagyoni pénzt vett a számlájáról, melyet a felperes terhére számolt el.

Az ingatlanok és ingóságokból eredő elszámolás a következő:

Az elsőfokú bíróság a **"Település"1** hrsz.-ú idők otthonával beépített ingatlan értékét **116.951.000 forintban** határozta meg. Megállapította, hogy 13.909.660 forintot az I.r. alperes az életközösség megszakadását követően önállóan teljesített. Így az ingatlanból a felperesnek járó összeg **40.407.660 forint** ($116.951.000 - 13.909.660 \times 0,39215$).

Az elsőfokú bíróság a Csjt. 31. § /3/ bekezdésének megfelelően arra törekedett, hogy a felperes vagyონrészét a meglévő közös vagyónból lehetőleg természetben adja ki.

Ezért a felperes tulajdonába adta az alábbi ingatlanokat:

1. **"Település"2i** ingatlant 18.000.000 forint értékben, melyből a felperes az I.r. alperes által teljesített 1.220.445 forint összegű kifizetésre tekintettel **5.593.185 forint** illeti meg.
2. **"Település"7i** ingatlant 16.155.000 forint értékben, melyből a felperesnek az I.r. alperes javára figyelembe veendő 414.000 forint (értékemelkedés és felperesi rongálás figyelmen kívül hagyása) levonásával **7.870.050 forint** jár.
3. A **"Település"8** ingatlant 6.141.000 forint értékben, melyből a felperesnek járó érték **3.070.000 forint**.
4. **"Település"1i** beépítetlen területet 1.187.000 forint értékben, a felperes tulajdoni hányadának ellenértéke **593.500 forint**.

A felperest az ingatlanokból **57.534.845 forint** illeti meg, melyből természetben **41.482.000 forintot** kapott, ezért az I.r. alperes **16.052.845 forint** ingatlan érték különbözetet köteles megfizetni.

A házastársi közös vagyónhoz tartozó ingóságok megosztása:

Az elsőfokú bíróság a felperes és az I.r. alperes házastársi közös vagyónához tartozó ingóságok összértékét **18.386.600 forintban** határozta meg, melyből a jutó **9.193.300 forint**.

A felek egyező akaratát tiszteletben tartva az I.r. alperes tulajdonába kerültek az idők otthonában lévő ingóságok 9.624.300 forint értékben, illetve elszámolásra került az I.r. alperes terhére a nála lévő ingóságok 958.500 forint értékben, a 207. tételesszám alatti gépjármű 2.029.560 forint értékben, a 220. tételesszám alatti faxgép 2.000 forint értékben, a 209. és a 210. tételesszám alatti folyószámla egyenlegek összesen 2.466.000 forint összegben, továbbá a 255. tételesszám alatti életbiztosításra befizetett 386.533 forint. Így az I.r. alpereshez **15.466.893 forint** értékű ingóság jutott, amely **6.274.093 forinttal** meghaladja a neki járó értéket, ezért ilyen összegű értékkülönbözetre megfizetésére köteles.

Bérleti díj

A felperes részére a tulajdoni hányada alapján **34.554.780 forint** összegű bérleti díjjal szemben az I.r. alperes elszámolhat **693.255 forintot** ($435.060 + 248.805 + 9.390$), ezért az I.r. alperes **33.861.525 forint** bérleti díj megfizetésére köteles.

Az elsőfokú bíróság a felperes pernyertességét 66 %-ban állapította meg, ezért a Pp. 81. § /1/ bekezdése értelmében a pernyertesség, illetve pervesztesség arányának megfelelően kötelezte a felperest és az I.r. alperest a feljegyzett kereseti illeték megfizetésére.

Az eljárás során 1.419.592 forint szakértői költség merült fel, amelyből a felperes 759.517 forintot, az I.r. alperes 660.075 forintot előlegezett, utóbbit azonban pervesztessége arányára tekintettel 936.930 forint terheli.

Az elsőfokú perkölségről a pernyertesség-pervesztesség arányának megfelelően határozott a Pp. 81. § /1/ bekezdése értelmében.

Az elsőfokú ítélet ellen az I.r. alperes fellebbezést nyújtott be, melyet Pf.3. sorszám alatt kiegészített.

Fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és új eljárás lefolytatására történő utasítását. Másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet megváltoztatását oly módon, hogy a **"Település"1** ... utca .. szám alatti ingatlanban a felperes nem szerzett tulajdonjogot, csak megtérítési igényre jogosult, 15.011.328 forint összegben.

Ezen túlmenően kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását az alábbiak szerint:

1. Az **"Település"2**, a **"Település"7**, ... és a **"Település"8** utca ... szám alatti ingatlanok tulajdonjogát adja az alperesnek. A felperes ajándékozás útján kapott 1/3-ad, $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ -ed tulajdonjogát vegye vissza. Állapítsa meg, hogy a felperes az **"Település"2** ingatlan vonatkozásában 4.752.000 forint, a **"Település"7** ingatlannal kapcsolatban 526.000 forint megtérítési igényre jogosult.
2. Az **"N"** Takarékszövetkezetnél vezetett folyószámlán lévő 1.863.000 forint összegről állapítsa meg, hogy közös adósságnak minősül.
3. Az **"I"** Bank Nyrt.-nél vezetett vállalkozói számlán lévő 603.000 forintot adja az alperes használatában (ez forgóeszköz, nem nyereség).
4. A **"K"** Kft. üzletrész eladásának ellenértékét 2.350.000 forintot a **"Település"7** ingatlan felújításánál vegye figyelembe.
5. Utasítsa el a felperes bérleti díjra vonatkozó 33.861.525 forint megfizetésére vonatkozó igényét, és vizsgálja meg a perköltség arányait.

Fellebbezésének indokolásául előadta, a felperesnek az **"Település"2** szám alatti ingatlan vonatkozásában nem volt 1.000.000 forint különvagyon. Az eljárás során ezt a felperesi állítást ő lefogadta, de amikor megismerte a 2012 májusában leadott bankszámla kivonattal és rájött, hogy a felperesnek nem volt megtakarított pénze, ezen elismerését visszavonta.

Álláspontja szerint nem felelnek meg a valóságnak az elsőfokú ítélet alábbi állításai:

1. A **"Település"3**, ... utca ... szám alatti ingatlan eladásával kapcsolatban helytelenül állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy nem volt pénzmozgás. Ezzel szemben **"C"** 2002. március 5-én 6.800.000 forintot fizetett ki a megbeszéltek szerint.
2. **"G"** 1999-ben visszafizette az 5.000.000 forintos kölcsönt, csupán nem emlékezett melyik oldalon van a tő.
3. 2001. június 12-én nem házastársi közös vagyomból fizette be az 1.000.000 forintos Optima jegyet, hanem a 16.940.000 forint induló tőkéjéből.
4. **"H"**nak nem 1.087.500 forintot, hanem 2002 októberében 2.000.000 forintot, 2002 decemberében 8.000.000 forintot fizetett visszautalással a vállalkozása a magánkölcsönből.

5. A 750.000 forint összegű Suzuki vételárát a felperes a fia tanítására és családjára fordította, nem ismeretlen célra.
6. 2001. július 1-jétől a bérleti szerződés 7. pontja az ítéletben foglaltaktól eltérően azt tartalmazza: „Az épület külső állagmegóvása, valamint a tárgyi eszközök cseréje továbbra is a bérbeadó kötelessége.” (bérbeadó az I.r. alperes vállalkozása).
7. A bérleti díjat nem mint magánszemély, hanem mint vállalkozó vette át, ez a vállalkozás bevétele.
8. A Bora személygépkocsi a vállalkozása tulajdona volt, mint vállalkozó értékesítette.
9. Az "N" Takarékszövetkezetnél elhelyezett 1.863.000 forint összeg vonatkozásában hangsúlyozta, a perben igazolta, hogy ezen összeg mikor került felvételre, illetve kifizetésre.
 "O" gondozottja 2005. október 28-án, "P" pedig 2007. július 24-én hunyt el. Ez az összeg az életközösség megszakadását követően a temetésre, illetve a gondozott örököse részére kifizetésre került a csatolt bizonylatok alapján (53/A/5. szám).
 Ezért a bankszámlán lévő pénz közös adósságnak minősül.
10. A Széchenyi kártya hitel közös adósság volt, melyet egyedül fizetett vissza.
11. Az "L" Bankban 2001. augusztus 31-én befizetett 5.000.000 forint nem a közös pénzük volt, hanem a 16.940.000 forint induló tőkéje része. Ebből vette ki a vállalkozás pénztárában lévő, különvagyonát képező 5.000.000 forintot.
12. A "K" Kft. eladásából származó pénzt nem ismeretlen célra, hanem a **"Település"7**, szám alatti nyaraló felújításánál használta fel, ennek összege 2.350.000 forint.
13. Az "M" Szeretetszolgálat és az "M" Alapítvány nem a vállalkozásnak, hanem az idős lakók részére ajándékozta az ingóságokat, ezért azok nem tartoznak a közös vagyonhoz.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása téves jogértelmezésen alapul. Az elsőfokú ítélet szerint abban kellett állást foglalnia, hogy az egyéni vállalkozás vagyona része-e a házastársi közös vagyonnak. Ennek különösen a **"Település"1** ... utca... szám alatti ingatlan vonatkozásában van jelentősége.

Hangsúlyozta, hogy a Csjt. 27. § /1/ bekezdésén alapuló közös vagyoni vélelem megdönthető annak bizonyításával, hogy az adott vagyontárgy olyan jogcímen került hozzá, ami az ő különvagyonára.

A **"Település"1** ... utca ... szám alatti ingatlant 2001. november 20. napján a különvagyonából vásárolta meg. Ettől kezdve azt kell vizsgálni, hogy az életközösség fennállása alatt megkötött visszterhes ügyletek alapján szerzett, illetve keletkezett vagyontárgyak, vagyoni tárgyú kötelezettségek a közös vagyonhoz tartoznak-e.

Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság 24. számú Elvi Határozatában foglaltakra, amely szerint a különvagyonot képező ingatlant terhelő külön adósság törlesztése nem keletkeztet a másik házastárs javára tulajdonjogot. A közös törlesztésből eredő megtérítési igény elbírálása során azonban a bíróságnak gondoskodnia kell arról, hogy egyik fél se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz.

A fentiekből tehát az következik, nem dologi jog, hanem csupán a Csjt. 31. § /2/ bekezdésén alapuló kötelmi jogi megtérítési igény keletkezett.

Az elsőfokú bíróság a méltányos, illetve méltánytalan elbírálás szempontjait sem jelölte meg. Azt helyesen rögzíti az ítélet indokolás 26. oldalán, hogy a felperesnek a **"Település"** ingatlanban, illetve a I.- II. ütemben végzett építkezésben nem volt különvagyon.

A törvényszék tévesen állapította meg az építkezésre fordított összegek forrását, ennek eredményeként téves lett a felperes, illetve az alperesi költségek egymáshoz viszonyított aránya.

Az elsőfokú eljárásban tételelesen kigyűjtötte, hogy a **"Település"1** ... u. ... szám alatti ingatlan beruházási költségeinek milyen tételek szolgáltak fedezetül. Ebből is látható, hogy a kölcsönökön kívül kizárólag a családi vagyon volt a fedezet.

Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a vállalkozás 2001. évben és 2002. május 1-jéig még nem működött, így abból bevétele nem származott. A felperes különvagyonnal nem rendelkezett, így mindazon költség, amit az építkezésre ráfordított, az **"I"** hitel kivételével, az ő különvagyonából származik.

Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a **"H"**tól kapott 7.250.000 forint kölcsönt az építkezésre fordították, mivel ez a Széchenyi pályázat önrészéhez került felhasználásra.

Érthetetlen a törvényszék azon megállapítása, hogy „a további anyagi források eredete ismeretlen”. Ezzel az elsőfokú bíróság azt akarta jelezni, hogy az általa az I.-II. ütemben megjelölt források eredete nem elfogadható. Tény, hogy a saját családja tagjaival, közeli ismerőseivel nem kötött olyan okiratba foglalt szerződéseket, amelyek kétséget kizáróan igazolták volna az általa előadottakat. A lényegét illetően azonban bizonyítási kötelezettségének eleget tett, és igazolta a költségek fedezetét. Ha a felperestől az nem származott - és ilyet a felperes sem állít - akkor nyilvánvaló, hogy csak az ő oldalán levőkön keresztül tudta az anyagiakat biztosítani. A hiányzó rész a házastársi közös vagyon részeként sem kerülhetett be a vállalkozásba, hiszen a vállalkozásnak ekkor még jövedelemforrása és vagyona nem volt.

A I. ütem költsége 53.804.000 forint volt. Ebből 16.250.000 forint volt az **"I"** kölcsön, 3.100.000 forint pedig a leendő otthon lakóinak előlegei, ez összesen: 19.350.000 forint.

A bíróság elfogadott 4.800.000 forintot, tehát még további 29.654.000 forint volt az ő különvagyonra, amit megítélése szerint igazolt. Azt nem lehet mondani, hogy ezen források eredete ismeretlen, hiszen a családtagjai is pontosan megjelölték, hogy miből és honnan volt pénzük. A hivatkozott szerződések is becsatolásra kerültek.

Az építkezés II. üteméhez 11.000.000 forint különvagyonni pénzzel járul hozzá, és azt, hogy ezt a vállalkozásába ő befizette a naplófőkönyvvel, bevételi bizonylatokkal megfelelően igazolta.

Tévedett az elsőfokú bíróság az életközösség megszűnéskori forgalmi érték meghatározásakor is, hiszen annak értéke a szakvélemény szerint (10. kötet 987. oldal) 106.456.000 forint volt.

Az életközösség megszakadása után a 2.000.000 forint Széchenyi kártya hitelt ő fizette be, így azt az elsőfokú bíróság közös vagyonnak nem minősíthette volna.

A felperes az **"Település"1** ... utca ... szám alatti ingatlan vonatkozásában tehát tulajdonjogot nem szerzett, kizárólag a 2002-től 2005 szeptembere között közösen befizetett összeg fele részének a megtérítésére tarthat igényt.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a használati jog 45 %-os mértékű értékcsökkentő hatását figyelmen kívül hagyta az ingatlan értékének a megállapításánál. Az értékcsökkentés ténykérdés, az idősek otthonát anélkül, hogy azt használnák működtetni nem lehet, még akkor sem, ha a használati jog nincs bejegyezve.

Alaptalan a felperesnek a bérleti díj megállapítására vonatkozó igénye a **"Település"** ingatlan vonatkozásában, mivel az a fentiek szerint az a különvagyonát képezi.

Az ingatlan a vállalkozás használatában van, és az hogy milyen összegű bérleti díjat kér a vállalkozás, azt neki mint a vállalkozás tulajdonosának van joga eldönteni.

Hangsúlyozta, e körben a tényállás hiányos, mivel az egyéni vállalkozás bevételeit és kiadásait pontosan nem állapította meg a bíróság. Keverte az egyéni vállalkozásban lévő vagyont és az attól független magánvagyonát. A befolyt bérleti díj a vállalkozás költségeinek fedezetéül szolgált, és osztozni a vállalkozás hasznain lehetett volna, de ez nem is került megállapításra.

Nem vizsgálta a bíróság a vállalkozás működésének költségeit. Erre vonatkozóan szintén szakértőt kellett volna kirendelni.

Az **"Település"2...** szám alatti ingatlan vonatkozásában a megállapított tényállást annyiban vitatta, hogy a felperesi 1.000.000 forint összegű különvagyon meglétét nem ismeri el.

Az ezzel kapcsolatos álláspontját már korábban is részletesen megindokolta, ezt fellebbezésében is fenntartja.

Ezen ingatlannal kapcsolatban is előadta, hogy az kizárólagosan az ő különvagyonát képezi. Az építkezés ráfordítási költsége 9.504.000 forint volt, ennek fele, azaz 4.752.000 forint megtérítési igény megilleti a felperest.

A **"Település"7,** szám alatti ingatlannál hangsúlyozta, hogy az egyéni vállalkozásának adott tagi kölcsön visszafizetéséből került megvásárlásra. Ha a tagi kölcsön nyújtása a különvagyonra terhére történt, akkor a visszakapott összeg is a különvagyonának minősül.

Az ajándék visszakövetelésével kapcsolatos igényét az elsőfokú bíróság azzal utasította el, hogy nincs szó ajándékozásról, mivel adásvételi szerződés révén kerültek a felperes tulajdonába az ingatlanok. Álláspontja szerint itt is érvényes az az alapelv, miszerint a szerződéseket nem elnevezésük, hanem tartalmuk szerint kell elbírálni. Az megállapítható, hogy a felperes helyett ezeket az ingatlanokat ő fizette, azok tulajdonosa a felperes lett. Értük ellenszolgáltatást nem teljesített, ez tartalmilag ajándékoznak minősül.

A Pf.3 sorszám alatti fellebbezés kiegészítésében hangsúlyozta, hogy az elsőfokú ítélet teljesíthetetlen kötelezést tartalmaz, mivel az 56.188.463 Forint megfizetésére 60 napos határidőt engedélyezett. Ugyanakkor az összes ingatlan a felperes tulajdonába került, köztük az alperes lakóhelyét képező **"Település"2** ingatlan is.

A **"Település"1 ...** utca.... szám alatti ingatlan maradt az l.r.alperes tulajdonában, de ez lakottnak minősül, mivel ott folyamatosan 47 idős személy ellátása történik. Így tulajdonképpen minden házasságkötés előtti, mind az az alatti, illetőleg az azt követően szerzett vagyonát elveszti.

Az elsőfokú bíróság mereven, nem körültekintően mérlegelt, amikor fő elvként az egyéni vállalkozása keretében keletkezett, és a már meglévő különvagyonának a döntő többségét a közös vagyonhoz tartozónak minősítette. Keverte az egyéni vállalkozásban lévő vagyont és magánvagyonot. Idejét múlt, 20 éves jogesetekre hivatkozott, de abban sem következetes.

E körben hivatkozott a 24. számú Elvi Határozatban, illetve a BH. 361/2006. számú jogesetben foglaltakra. Kérte a döntésnél ezen határozatokban foglaltakat figyelembe venni.

Kiemelte, a törvényi vélelem megdőlt, amikor bizonyítottan igazolta, hogy a meghatározott vagyontárgyak különvagyon jogcímén kerültek hozzá. Az idők otthonát 2001. november 20-án a különvagyonából vásárolta meg, ezt helyesen rögzítette az ítélet. Ugyanakkor téves következtetésként vont le, hogy az életközösség fennállása alatt megkötött visszerthes ügyletek alapján szerzett, illetve keletkezett vagyontárgyak, vagyoni tárgyú kötelezettségek döntő többsége a közös vagyonhoz tartozik, és így a felperesnek tulajdonjoga keletkezett.

Időrendi sorrendben levezette a különvagyon eredetét, a későbbi ráfordítások fedezetét. A felperes csak munkájával vett részt a kizárólagos tulajdonát és különvagyonát képező ingatlan felújításában, illetve három évi hiteltörlesztésben, így csak megtérítési igényre jogosult.

Az elsőfokú ítélet diszkriminatív, és olyan megállapításokat tartalmaz, amely a felperest méltánytalan vagyoni előnyhöz juttatja.

Helytelen az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy az l.r. alperes különvagyon megállapításának mérlegelésekor a teljes bizonyosságra törekedett. A bírói gyakorlat szerint azonban a különvagyon eredete vonatkozásában - figyelemmel arra, hogy hosszabb időszakról van szó - elég a valószínűsíthetőség is. Megalapozatlan az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy a meglévő vagyon döntő részét közös vagyonnak minősítette.

A fia "C" és felesége tanúvallomását azon okra hivatkozással nem fogadta el az elsőfokú bíróság, mivel ellentmondást talált, hogy a pénz átadása hol történt, illetve a fia kettő, míg a felesége egy fémkazettát említett.

Az érdektelen "G" tanúvallomását azért nem fogadta el, mert hosszú idő távlatából úgy emlékezett, hogy az ingatlanban patak és híd is volt, annak ellenére, hogy azok később kerültek megépítésre. A tanú az 1998. év végén történt kölcsöntartozásra visszaemlékezett, azonban miután rendszeresen járt a közvetlen szomszédhoz, onnan látta meglévő hidat és tavat, így 9 év távlatából már ezen építmények idejére konkrétan nem tudott visszaemlékezni.

Az esetben, ha vallomásokat nem külön-külön, hanem azokat együtt értékelte volna az elsőfokú bíróság, megállapítható lett volna, hogy az életközösség kezdetekor jelentős összegű különvagyonnal rendelkezett, így ez a vagyontömeg az, amely „ismeretlen eredetű” forrást képezték.

Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt, hogy a vállalkozás 2001. évben még nem működött, így abból bevétele sem származhatott. A "Település" építkezés I. ütemének

költsége 53.804.000 forint volt, ebből 29.654.000 forint forrás nem ismeretlen, hanem egyértelműen az ő különvagyonából származott.

Az elsőfokú bíróság a felperes 1.0000.000 forint különvagyonát minden bizonyítás nélkül elfogadta, arra hivatkozással, hogy ő ezt elismerte. A felperes a vagyoni helyzetét a bíróság felhívása ellenére nem igazolta, nyilvánvalóan azért, hogy az életközösség előtti vagyoni helyzetét a bíróság ne tudja tisztázni.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy a bíróságnak gondoskodnia kell arról, hogy egyik fél se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz.

Hangsúlyozta, hogy a "**Település**" idők otthonának forgalmi értéke megállapítása során helytelenül határozta meg az elszámolás alapjául a beköltözhető forgalmi értéket, de azt is tévesen, mivel a szakvélemény (987. oldal) szerint az ingatlan forgalmi értéke 106.456.000 forint.

A szakértő a használati jog bejegyzésére tekintettel 45 %-os értékcsökkenést határozott meg, míg „a lakottság esetében szokásos hasonló mértékű” értékcsökkenést vett figyelembe. Így megítélése szerint az elsőfokú bíróságnak mindenképpen a lakott forgalmi értékből kellett volna kiindulni, ami 58.550.800 forint. E körben hangsúlyozta, hogy az ingatlan az idők otthonának megalapításától kezdődően lakott és a házassági együttélés ideje alatt is abban 46 idős ember került elhelyezésre élete végéig.

Ezért az ingatlanban lévő értékcsökkenés nem a használati jog bejegyzéséhez, hanem a lakottsághoz köthető.

Az idők otthonát 2003 decemberéig ő működtette magánvállalkozóként, 2004 januárjától pedig az alapítvány IV.r. alperes. Mind ő, mind pedig a IV.r. alperes az itt lakó idők vonatkozásában olyan szerződést kötött, hogy „az elhelyezés szigorúan személyhez kötött, át nem ruházható, és az a lakrészt igénybevevő lakó élete végéig tart”.

Vitatta az elsőfokú bíróságnak az ítélet indokolás 31. oldalán a bérleti díjjal kapcsolatban kifejtett jogi álláspontját, hogy ezt a kérdést „kizárólag a tulajdonos szemszögéből kell vizsgálni”. Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő is úgy nyilatkozott, hogy a speciális szerződési kapcsolat miatt a bérleti díj megállapításának kérdése nem szakkérdés, hanem jogkérdés.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a 2004. május 25-én kelt észrevételében kifejtett jogi álláspontját. A bérleti díj a vállalkozás költségeinek fedezetéül szolgál, osztozni azonban csak a vállalkozás hasznain lehetett volna. Vállalkozás esetén a vállalkozó adót köteles fizetni, és az úgynevezett „kivét” esetében személyi jövedelemadót is köteles fizetni. A korábbi időszakban is és jelenleg is az adó befizetési kötelezettségének eleget tett.

Nem osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy az állandóan elérhető bérleti díjat, vagyis a reális bérleti díj 80 %-át kellett volna a IV.r. alperestől elkérnie. Az szakvélemény szerint a tulajdonosnak kell a folyamatos bérbeadás kockázatát vállalnia. A szigorodó jogi és gazdasági környezet, valamint az alapítvány és az általa felelősen képviselt lakók helyzetére való rálátása miatt fogadta el az alapítvány kuratóriumának a díjcsökkentésre vonatkozó javaslatát.

A szakértői vélemény megállapította, hogy a fő idegenforgalmi útvonalaktól távol fekvő településeken a kihasználtság 40-60 %-os, de ennél alacsonyabb is lehet. Ezért

álláspontja szerint a tulajdonost az elmaradt fiktív bérleti díj vonatkozásában kár nem érte, így felelőssége nem áll fenn.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az I.r. alperes másodfokú perköltségben történő marasztalását kérte.

Álláspontja szerint alaptalan az I.r. alperesnek az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére vonatkozó fellebbezési kérelme. Az elsőfokú eljárás több mint 9 évig volt folyamatban és a törvényszék minden bizonyítási eljárást lefolytatott. Nem ért mindenben egyet az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával, de fellebbezést nem terjesztett elő, szeretné a jogvitát végérvényesen lezárni.

Hangsúlyozta, hogy a **"Település"** ...hrsz.-ú ingatlanban (idősek otthona) a Csjt.27.§./1/ bekezdése alapján tulajdonjogot szerzett, hiszen a házastársak közös tulajdona mind az, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek. A jogszabály rögzíti, hogy mi tekintendő a házastárs különvagyónának. Az idősek otthona nem ilyen, annak ellenére, hogy azt az I.r. alperes 2001.november 20-án a különvagyonából vásárolta.

Az I.ütem költsége a szakvélemény szerint 53.804.000 forint. E vonatkozásban állította az I.r. alperes azt, hogy az elsőfokú bíróság által is elismert 4.800.000 forint különvagyonán túlmenően további 29.654.000 forint különvagyont ruházott be. Ugyanakkor az általa részletesen levezetett elszámolásból megállapítható, hogy a tétel szerint megjelölt hitelek összege a bekerülési költséget meghaladja, így az I.r. alperes különvagyona csak az ingatlan vételáránál felhasznált 5.050.000 forint volt.

Teljes egészében megalapozatlan az I.r. alperes azon álláspontja, hogy ezen ingatlan vonatkozásában tulajdonjogot nem szerzett, csak megtérítési igénye lehet. Az elsőfokú bíróság részletesen levezette és megindokolta a felperes tulajdonjogával kapcsolatos álláspontját és azt is, hogy ezen ingatlan is a házastársi közös vagyonhoz tartozik.

Alaptalan az I.r. alperes hivatkozása a **"Település"7** és a **"Település"8** ingatlanok tekintetében is, amikor nem létező ajándékozásról beszél. Ezen ingatlanok korábban vétel tárgyat képezték, amelyekről az adásvételi szerződések csatolásra kerültek. A vételárakat pedig közös pénzből fedezték, így ezen ingatlanok is a házastársi közös vagyon részét képezik.

Az **"Település" 2.szám** alatti ingatlan 1/3 illetőségével kapcsolatban is alaptalanul állítja az I.r. alperes, hogy ajándékba kapta. Korábban ilyen kijelentést nem tett, de nem is tehetett, hiszen csere jogcímén szerezte meg az illetőségét, illetve ráépítéssel szerzett tulajdoni hányadot.

Az I.r. alperes a fellebbezés kiegészítésében a **"Település" 2.számú** ingatlant tünteti fel lakásaként, holott valójában **"Település"3 szám** alatti ingatlanban tartózkodik. Nyilvánvalóan azért szerepelteti ezt a lakcímet, mert ezzel akarja megakadályozni, hogy ő kapja meg a kérdéses ingatlant.

Az I.r. alperes fizetéseképtelenségére vonatkozó előadása is valótlan, hiszen havi nyugdíja 200.000 forint körül van, tiszteletdíjat kap az alapítványtól és több mint 9 éve felveszi a bérleti díjat az idősek otthona után.

Az elszámolás körében az idősek otthona vonatkozásában a beköltözhető forgalmi értéket kérte figyelembe venni. Hangsúlyozta, hogy az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett használati jog értékcsökkentő hatása nem vehető figyelembe, mivel ő ehhez nem járult hozzá.

Az ítéltábla a fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a megalapozott döntéshez szükséges eljárási adatok rendelkezésre állnak-e. Úgy ítélte meg, hogy a **"Település"1**ihrsz. alatt felvett **"Település"1** ... u szám alatti ingatlan vonatkozásában nem állnak rendelkezésre az életközösség megszakadáskori - 2005.szeptember 14. - készütségi állapotot figyelembe véve a jelenlegi forgalmi értékre vonatkozó adatok. Ezért a Pp.249.§./2/ bekezdése alapján részbizonyítási eljárás keretében elrendelte a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény kiegészítését.

"A" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a Pf.16.sorszám alatt előterjesztett kiegészítő igazságügyi ingatlanforgalmi szakvéleményében a **"Település"1** ... u.....szám alatti (idősek otthona) ingatlan életközösség megszakadáskori készütségi állapot szerinti jelenlegi beköltözhető forgalmi értékét 108.152.000 forintban határozta meg. A lakottság álláspontja szerint 45 %-os értékcsökkenést jelent, így a lakott érték 59.484.000 forint.

Az ítéltábla felhívására az I.r. alperes a teljesítőképességét Pf.9.sorszámú beadványában igazolta akként, hogy az **"I"** Banknál vezetett vállalkozói számláján 3.873.652 forint áll rendelkezésre. Hangsúlyozta, hogy e vonatkozásban adófizetési kötelezettség is terheli a számla nettó összege 2.394.000 forint.

Ezen túlmenően igazolást csatolt arra vonatkozóan, hogy **"J"** -nek az **"I"** számláján 2.000.726 forint, míg **"C"**nek ugyanezen banknál vezetett számláján 2.000.000 forint került elhelyezésre, amelyet nyilatkozatuk szerint felajánlják az alperes javára a házassági vagyoni jogi perben történő felhasználás céljából.

Az I.r. alperes a Pf.23.sorszámú beadványában bejelentette, hogy az **"Település" 2.**szám alatti ingatlanba 1998.augusztus 18-án jelentkezett be, ez az állandó lakóhelye.

A Pf.26.sorszámú jegyzőkönyvbe rögzítetten elismerte, hogy nem lakik állandóan és folyamatosan ezen ingatlanban.

A felperes a részére járó ellenérték meghatározásánál változatlanul ellenezte a **"Település"1** ... u.....szám alatti ingatlan lakott forgalmi értékének a figyelembe vételét. A részére jutó érték tekintetében elszámolást a beköltözhető forgalmi érték alapul vételével kérte.

Ezen eljárási adatokkal az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását egyben kiegészítette.

Az ítéltábla az I.r. alperes fellebbezését az alábbiak szerint részben alaposnak ítélte.

Az ítéletábra nem osztotta az I.r. alperes azon fellebbezési érvelését, hogy a **"Település"1** ... u...szám alatti ingatlannal kapcsolatos egyéni vállalkozása kizárólag az ő különvagyonának minősül és a felperes csak megtérítésre tarthat igényt.

E körben az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott azon egyértelmű bírói gyakorlatra, hogy az egyéni vállalkozó a Ptk.685/C.§-a szerint gazdálkodó szervezetnek minősül ugyan, egyéni vállalkozói tevékenységet azonban a módosított 1990.évi V.tv.2.§./1/ bekezdése szerint kizárólag természetes személy folytathat. Ebből következően az egyéni vállalkozó az egyetlen olyan gazdálkodó szervezet, akinek a vállalkozói vagyona nem különül el a magánvagyonától, hanem az a gyakorlatilag egybeesik, illetőleg a házastársi közös vagyon öt megillető fele részéből és a különvagyonából álló magánvagyonának a részét képezi. Vagyon alatt pedig minden egyes alvagyon tekintetében a vagyoni aktívák és a vagyoni passzívák összessége értendő.

A fentiek alapján tehát házastársi közös vagyonnak nem csupán az egyéni vállalkozó tevékenységének a haszna, hanem az egyéni vállalkozás valamennyi vagyontárgyának és teljes árbevételének az azt terhelő tartozásokkal csökkentett része minősül. Az tehát magába foglalja az egyéni vállalkozói tevékenység gyakorlásához szükséges mindazon aktív és passzív vagyontárgyaknak: ingó és ingatlan dolgoknak, vagyoni érték jogoknak vagy követeléseknek, további vagyoni tárgyú tartozásoknak vagy más kötelezettségeknek az összességét, amelyeknek az egyéni vállalkozó házastárs az életközösség tartama alatt kötött jogügylet, vagy az említett időszakban bekövetkezett jogi tény alapján szerzett meg, kivéve a Csjt.28.§./1/ bekezdésének a-b/pontjaiban felsorolt vagyontárgyakat (különvagyon). (Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.21.861/1999/4.)

Ezt követően az ítéletábra ingatlanonként külön-külön vizsgálta az egyéni vállalkozás közös vagyonhoz, illetve különvagyonhoz való tartozásának a jogkövetkezményeit.

I. Ingatlanok:

I/1 **"Település"1** ... L.u.....szám alatti ingatlan:

Az ingatlant az I.r. alperes a házassági együttélés ideje alatt 2001.november 20.napján különvagyonából vásárolta meg - a felperes által sem vitatottan - 5.150.000 forint vételárért.

Ezen ingatlanon 2001.őszén kezdte meg az I.r. alperes a kiadott építési engedély alapján 34 fő befogadására alkalmas 16 szoba, 18 fürdőszoba + kiszolgáló helyiségek építését. Ezen építési engedély azonban az I.r. alperes kérelmére 2002.januárjában módosításra került. Az építkezés I. ütemének következtében a létesítmény hasznos alapterülete 529,52 m² lett.

Az elsőfokú bíróság a **"A"** által készített igazságügyi műszaki és ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján - amelyet a peres felek sem vitattak - helyesen állapította meg, hogy az építkezés fenti I. ütemének bekerülési költsége 51.228.420 forintba tehető. Az építkezéshez pedig felhasználásra került **"H"**tól és feleségétől igénybe vett 7.250.000 forint kölcsön, az **"I"** Bank Nyrt által folyósított kölcsönök és 3.100.000 forint későbbi lakók általi egyszeri hozzájárulás és 4.800.000 forint I.r. alperesi különvagyon. A további anyagi források eredetét ismeretlennek nevezte.

Az ítéltábla az I.r. alperesi különvagyon körében az alábbiak szerint részben osztotta az I.r. alperes fellebbezési érvelését.

A Csjt.27.§./1/ bekezdésében foglalt rendelkezéséből következően mindazon vagyon, amit a házastársak a házasság alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek közös vagyon, amely a szerzés pillanatától dologi jogilag is különválnak különvagyonaiktól. A házastárs a házassági együttélés alatt a házastársi vagyontársaságba tartozó vagyon fele részét szerzi meg, függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba ki és milyen arányban szerepel tulajdonosként.

Az egyenlő arányú szerzéssel szemben azonban bizonyítani lehet, hogy a szerzés különvagyoni ráfordítás folytán nem egyenlő arányú közös tulajdont keletkeztet és ez által a tulajdonjog egyenlő arányú ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem helytálló.

A közös vagyon vélelmével szemben a Csjt.28.§./1/ bekezdése szerinti különvagyoni bizonyítása azt a felet terheli, aki a különvagyonára hivatkozik. A bizonyítás eredménytelensége így a különvagyont állító fél terhére esik.

A különvagyoni beruházások elszámolására irányuló perekben a bizonyítékok köre általában szűk, hiszen döntően közeli hozzátartozók által nyújtott, a kapcsolat jellegére figyelemmel okiratba nem foglalt juttatásokról van szó. Éppen ezért meghatározó jelentősége van annak, hogy a különvagyoni hozzájárulásra hivatkozó fél előadása mennyire tekinthető következetesnek és mennyire van összhangban különösen a juttatások forrását - közvetetten - igazoló egyéb bizonyítékokkal.

Az elsőfokú bíróság által a különvagyoni igazolására tanúként meghallgatott "R", "S", "Sz", "T" tanúk vallomása alapján az tényként állapítható meg, hogy az I.r. alperes az élettársi kapcsolat, illetve a házasság megkötését megelőzően jó anyagi körülmények között élt, ingatlanokkal és jelentős értékű ingóságokkal, és készpénzzel is rendelkezett.

Ugyanakkor az is tény, hogy az aggálytalan szakvélemény szerint az idősek otthonának I. ütemében elvégzett építkezés bekerülési költsége 51.228.420 forint volt. Így tehát az "I"-től felvett kölcsönrel, illetve a magánkölcsönrel nem fedezett rész vonatkozásában nyilvánvalóan az I.r. alperes által hivatkozott különvagyoni állt rendelkezésre, figyelemmel arra, hogy azt az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján megalapozottan állapította meg, hogy a felperes különvagyonnal nem rendelkezett. A vállalkozás ekkor még nem működött, közös vagyoni készpénz nem volt. Az alperesi pénzeszközök meglétét igazolja az a tény is, hogy az I.r. alperes már a "K" Kft. keretében is szeretett volna egy idősek otthonát létrehozni, de ez eredményre nem vezetett.

Az ítéltábla "E" érdektelen tanú vallomása alapján bizonyítottan találta, hogy az I.r. alperes 2000.évben 2.700.000 forintot adott a tanúnak, aki kamatokkal együtt ugyanebben az évben 3.000.000 forintot fizetett vissza. Ezen túlmenően az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontjával egyezően különvagyontként vette számításba "F" érdektelen tanú által visszafizetett 4.500.000 forint kölcsönt. Az I.r. alperes különvagyontként számolta el "G" érdektelen tanú által hivatkozott és 1999.őszén visszafizetett 5.500.000 forintot is, mivel a tanú vallomását ellentmondás mentesnek ítélte. Az ítéltábla megítélése szerint ilyen hosszú idő távlatából annak nincs döntő jelentősége, hogy a tanú a kölcsön visszaadásának időpontjában úgy emlékezett, hogy patak és híd is volt a telken, hiszen a kölcsön visszaadása után többször járt a szomszédságban.

Az ítéltábla elfogadta az I.r. alperes azon hivatkozását, hogy gyermekétől "C"-től a "Település"³ ...utcai ingatlan vételáraként kapott pénzből 6.500.000 forintot felhasználtak az építkezés során.

E vonatkozásban a beszerzett igazságügyi könyvszakértői szakvélemény (103. irat 25. oldal) megállapította, hogy a könyvelésben a 6.500.000 forint feltüntetésre került, a pénz eredetére nem tudott nyilatkozni. Ez azonban nem szakértői kompetenciába tartozó kérdés.

Az ítéltábla megítélése szerint az I.r. alperes ezzel kapcsolatos előadását hitelt érdemlően igazolta fia "C"-nek a tanúvallomása, valamint a beszerzett igazságügyi könyvszakértői szakvélemény, azon megállapítása, hogy a könyvelésbe 6.500.000 forint feltüntetésre került.

A fentiek alapján az ítéltábla az I. ütem építési munkái vonatkozásában mindösszesen **19.500.000 forint** I.r. alperesi különvagyonot fogadott el.

Az I. ütem bekerülési költsége **51.228.420 forint**, és ebből az I.r. alperes 19.500.000 forint összegű különvagyonra 38 %-ot képvisel (19.500.000/51.228.420).

A szakértői szakvélemény szerint az I. ütemben - 2002. áprilisáig - elvégzett építési munkák 46.574.000 forint forgalmi értéket képviseltek az egész ingatlan 53.804.000 forintos értékén belül, amely 8.656/10.000 résznek felel meg. Ennek 38 %-a, azaz 3.290/10.000 rész képezi a felülepítményben az alperesi különvagyon, amelyhez hozzá kell számítani az elsőfokú bíróság által is helyesen megállapított 1.344/10.000 rész telek értéket is, így **mindösszesen 4.634/10.000 rész az I.r. alperes különvagyonra**. Ennek megfelelően a **közös vagyon 5.366/10.000 rész**, amelyből a **felperest ennek ½ része illeti meg, 2.683/10.000 rész közös vagyoni hányad**, míg az I.r. alperest különvagyon és közös vagyon jogcímén 7.317/10.000 hányad illeti meg.

Az elsőfokú bíróság megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy a házassági együttélés ideje alatt az egyéni vállalkozás részére a...Megyei Területfejlesztési Tanácstól kapott 7.700.000 forint vissza nem térítendő támogatás, illetve a Széchenyi Terv keretében pályázaton nyert 7.805.000 forint támogatás - amelyet az idők otthonánál meghatározott célra fordítottak - teljes egészében közös vagyoni ráfordításnak minősül és az abból létrehozott érték is a közös vagyonba tartozik. Ugyanez vonatkozik az I.r. alperes által a házassági együttélés ideje alatt felvett és a perbeli ingatlanba beruházott "I" és magánkölcson összegére is.

Házastársi életközösség fennállása alatt történt beruházás esetén az egységes bírói gyakorlat értelmében nem lehet különbséget tenni a szerint, hogy a ráfordítás hitel igénybevételével, vagy anélkül történt-e. Az I.r. alperes által az életközösség megszakadását követően egyedül fizetett "I" kölcsön különvagyon igényt nem alapoz meg, csak megtérítési igénye keletkezik az általa kifizetett összegek vonatkozásában a felperessel szemben (BH.2008.39.).

A fentiek alapján az ítéltábla nem osztotta az I.r. alperes azon fellebbezési érvelését, hogy a felperes tulajdonjogra nem tarthat igényt, kizárólag a beruházott összeg reá eső részének megtérítésére jogosult.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg - és azt a peres felek sem vitatták, hogy a "Település"¹ ... u szám alatti ingatlannal kapcsolatban az életközösség megszakadását

követően a felperest és az I.r. alperest közösen terhelő kötelezettségből az I.r. alperes egyedül 13.909.660 forintot teljesített. Ezen összeg $\frac{1}{2}$ része **6.954.800 forint** a felperest terheli.

Ezen ingatlanon az I.r. alperes az életközösség megszakadását követően 2005.szeptemberétől 2011.év között saját költségén beruházásokat végzett, amelyek értéknövelő hatását az igazságügyi ingatlanforgalmi és műszaki szakvélemény 7.635.000 forintban állapította meg. Az elszámolás során azonban ezen összeg külön nem számolható el, mivel a Pf.16.sorszám alatti kiegészítő ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményben a szakértő az életközösség megszakadás kori készültségi fokból kiindulva állapította meg az ingatlan jelenlegi beköltözhető és lakott forgalmi értékét.

A "Település"1 szám alatti ingatlan értékének a meghatározása:

Az ítélet tábla a fenti ingatlan forgalmi értékének a meghatározásakor a másodfokú eljárásban Pf.16.sorszám alatti kiegészítő igazságügyi ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott - az életközösség megszakadás kori készültségi állapot szerinti - beköltözhető jelenlegi forgalmi értéket 108.152.000 forintban, míg a lakott értéket 59.484.000 forintban határozta meg. Álláspontja szerint ugyanis a felperesnek csak az életközösség megszakadás kori vagyoni érték - mint közösen létrehozott érték - időközben értékelkedéssel megnövelt összegének rá eső része jár.

Az ítélet tábla az elszámolás alapjául a lakott, tehát az **59.484.000 forintos** forgalmi értéket fogadta el.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy a "Település"1 ... u.....szám alatti ingatlant ("Ty" Otthon) a végleges használatba vételi engedély és a működési engedély 2002.áprilisában történő megadását követően 2003.december 31.napjáig az I.r. alperes mint egyéni vállalkozó működtette. Az általa és az otthonba bekerülő, elhelyezést nyert magánszemélyek között olyan megállapodás jött létre, amely szerint „az elhelyezés szigorúan személyhez kötött, át nem ruházható és az a lakrészt igénybe vevő lakó élete végéig tart (holtig tartó használati jog)".

2003.december 12.napján az I.r. alperes mint egyéni vállalkozó bérleti szerződést kötött az "U" Alapítvány IV.r. alperessel 2004.január 1.napjától kezdődő hatállyal határozatlan időre. Ezt követően a IV.r. alperes kötött megállapodást az intézmény szolgáltatásait igénybe vevő magánszemélyekkel. Ezen megállapodás 2.pontja ugyanazt tartalmazza, mint az I.r. alperes és a lakók között létrejött megállapodás fentebb idézett rendelkezése (Pf.3. irat A/7-A/8.szám alatti megállapodás).

A fentiekből tehát megállapítható, hogy a perbeli idők otthona a házassági életközösség ideje alatt is mindvégig az igénybe vevők - életük végéig tartó - lakhatását biztosította, lakott volt. Ehhez az ítélet tábla álláspontja szerint a felperes ráutaló magatartással hozzájárult, hiszen az együttélés során ez ellen nem tiltakozott, a működtetésében részt vett, és ennek hasznait élvezte. Az életközösség megszakadását követően pedig használati díj iránti igényt is előterjesztett, amely szintén arra utal, hogy a lakottságot elfogadja, hiszen nyilvánvalóan más a használati díja egy lakatlan ingatlandnak, mint egy működőképes bentlakásos otthonnak.

A perbeli ingatlan értékcsökkenését - figyelemmel a Pf.16.sorszámú kiegészítő szakvéleményre is - nem a 21 évre szóló használati jog bejegyzése, hanem az önmagában is 45 % értékcsökkenést eredményező tényleges lakottság okozza. Az ingatlan rendeltetésszerű használata kezdettől fogva szükségszerűen együtt járt és jár a „lakottsággal”.

A használati jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése csak deklarálja a tényleges helyzetet, a kezdettől fogva fennálló korlátozott forgalomképességet.

Az ítéletábra megítélése szerint ezen helyzetre az ingatlan speciális gazdasági jellegére is figyelemmel az 1/2008/V.19./PK. vélemény II.pontjának azon kitétele nem alkalmazható, hogy „a lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs a saját bentlakása folytán előállt értékcsökkenés következményeit általában maga viseli”. Az ingatlant nem vitásan nem az I.r. alperes használja, hanem korábban az egyéni vállalkozás, 2004.januártól pedig a IV.r. alperes által működtetett otthon lakói.

Így az 59.484.000 forint lakott értékből kiindulva a felperes 2.683/10.000 közös vagyoni tulajdoni hányadának az ellenértéke **15.941.700 forint**. Ugyanakkor az I.r. alperes által az életközösség megszakadását követően kifizetett közös vagyoni tartozások fele összege **6.954.800 forint**, így a felperest ezen ingatlanból **8.986.900 forint** illeti meg.

A "Település"1szám alatti ingatlan használati díja:

E vonatkozásban a felperes ezzel kapcsolatos igényét arra alapította, hogy az életközösség megszűnése után az életközösség alatt szerzett közös tulajdonú vagyontárgyakra a Ptk-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályai az irányadók. Ebből következik, hogy a közös tulajdonban álló dolog hasznai a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg, ami jelen esetben a bérbeadásuk esetén elérhető vagyoni ellenszolgáltatással azonos (189.számú irat 5.oldal 1.bekezdés).

Az ítéletábra a felperes által 2005.október 1.napjától az elsőfokú ítélet meghozataláig - 2014.október 15.napjáig - igényelt használati díj körében osztotta a felperes fentebb meghivatkozott jogi álláspontját.

Ugyanakkor nem értett egyet az elsőfokú bíróság azon álláspontjával, hogy az elsőfokú bíróságnak „abban kellett állást foglalnia, helyén volt-e az I.r. alperes eljárása”. (ítélet indokolás 31.§./1/ bekezdés)

A Csjt.31.§-ának /2/ bekezdése értelmében a házassági életközösség megszűnésekor a vagyonközösség véget ér, és bármelyik házastárs követelheti a közös vagyon megosztását.

Az életközösség megszűnése után azonban a Pp.27.§./2/ bekezdése szerinti, a felek tevékenységéből származó vagy attól független közös vagyoni szerzés már nem áll fenn, az életközösség alatt szerzett közös tulajdonra ezen időtől kezdődően az 1959.évi IV.tv.-nek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai az irányadók.

A Ptk.141.§-a alapján a közös tulajdonban álló dolog hasznai a tulajdonostársakat a tulajdoni hányadok arányában illetik meg, és ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások.

A dolog hasznán azt az - elsősorban vagyoni - előnyt értjük ami a dolog rendeltetésszerű használatával jár, vagy hasznosításából származik. Ez a haszon azonban nem azonosítható a vállalkozást üzemeltető I.r. alperes adózott jövedelmével. A felperes az I.r. alperesi tevékenység eredményéből az életközösség megszűnése után már nem részesülhet, mivel az a Csjt.27.§./1/ bekezdése alapján már nem tartozik a közös vagyonba. A felperest azonban mint a vállalkozáshoz tartozó ingatlan - idősek otthonának - társtulajdonosát csupán ennek a vagyontárgynak a használati díja illeti meg, amely az adott esetben a bérbeadás esetén elérhető vagyoni ellenszolgáltatással azonos. A PK.8.számú állásfoglalás értelmében a hasznokban való részesedés időszakos pénzbeli kiegyenlítése fejében a társtulajdonos használati díj fizetésére köteles. (BH.2000/448., BH.1999/410.)

Az elsőfokú bíróság e vonatkozásban igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt szerzett be és a szakértő által megállapított használati (bérleti) díjat 20 %-al mérsékelte. Az ítélet tábla a fellebbezési korlátra tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása 37. oldal 1.bekezdésében meghatározott összegekből indult ki. Így 2005.október 1.napjától 2009.december 31.napjáig 680.000 forint/hó, 2010. és 2011.évekre 745.600 forint/hó, 2012.évre 763.200 forint/hó, 2013. és 2014.október 15-ig 783.200 forint/hó összegekkel számolt és mindösszesen 78.571.000 forintot állapított meg. Ezen összegből a felperes 2.683/10.000 tulajdoni hányada alapján **21.057.000 forint** illeti meg. Az ingóságokból eredően pedig 3.060.000 forint, tehát mindösszesen **24.117.000 forint**.

Az ítélet tábla nem osztotta az I.r. alperes azon fellebbezési érvelését, hogy a használati díj összegénél az adófizetési kötelezettségét is figyelembe kell venni és a nettó összeggel kell számolni.

A fentebb meghivatkozott bírói gyakorlatból egyértelmű, hogy a közös tulajdonban lévő ingatlan és ingóság után járó használati díj nem azonos a vállalkozást üzemeltető I.r. alperes adózott jövedelmével. Ezért az I.r. alperes által fizetendő járulékok figyelmen kívül maradnak. Ezt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság is.

A felperes által sem vitatottan az I.r. alperes biztosítási díjként 1.112.115 forintot, a szennyvíztisztító rendszer működés képességének helyreállítására 636.000 forintot, kommunális adó címén 9.390 forintot, mindösszesen 1.757.500 forintot fizetett ki. Ezen összegből a felperes köteles megfizetni az I.r. alperesnek a 2.683/10.000 tulajdoni hányadának megfelelően **471.000 forintot**.

Az ítélet tábla alaposnak találta az I.r. alperes fellebbezését a Széchenyi bankkártyán az életközösség megszakadásakor fennálló 2.000.000 forint közös vagyoni tartozás elszámolása körében.

Ezen 2.000.000 forint a felperes által sem vitatottan közös vagyoni tartozás volt, amelyet az I.r. alperes 2005.szeptember 20.napján az életközösség megszakadását követően teljesített.

Az ítélet tábla ezen tétel vonatkozásában nem osztotta az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontját, hogy ez közös vagyoni pénzből történt, ezért mellőzte az elszámolást. A hosszantartó peres eljárás ideje alatt adat nem merült fel arra vonatkozóan, hogy a felek az életközösség megszakadásakor ilyen összegű megtakarítással rendelkeztek volna.

Ezért az I.r. alperes által az életközösség megszakadása után egyedül teljesített közös adósság fele részét 1.000.000 forintot a felperes köteles az alperesnek megfizetni.

I/2. "Település" 2...szám alatti ingatlan

Az ítélet tábla a fenti ingatlannal kapcsolatos felperesi fellebbezést nem találta alaposnak.

Az ítélet tábla álláspontja szerint ezen ingatlan vonatkozásában az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján megalapozott tényállást állapított meg, és az ebből levont jogi következtetése is helytálló.

Az ítélet tábla a fellebbezésre figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

Az elsőfokú bíróság megalapozottan jutott arra az álláspontra, hogy ajándékozásra az 1/3 tulajdoni hányad körében nem került sor. Helyesen hivatkozott arra, hogy a jogi képviselővel eljáró I.r. alperes a 7.sorszámú előkészítő irat 1. oldal 2. pontjában kifejezetten elismerte a felperes 1/3 tulajdoni hányadát, az erre eső ellenértéket is. A 14.sorszámú jegyzőkönyv 9. oldalán pedig elismerte, hogy közösen milyen beruházásokat végeztek az ingatlanon. Ugyanakkor a 21.sorszámú jegyzőkönyv 10. oldal 2. bekezdésében szintén elismerő nyilatkozatot tett, hogy a felperes is költött az ingatlanra és nem vitatta a felperesi 1/3 tulajdoni hányadot.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperest az 1/3 tulajdoni hányad az I.r. alperes elismerése, illetve közös vagyoni beruházás jogcímén megilleti.

Az I.r. alperes az életközösség megszakadását követően az ingatlanon munkálatokat végzett, amelyek értéknövelő hatását "A" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő **1.145.000 forintban** állapította meg. Ugyanakkor az I.r. alperes fizette ezen ingatlan biztosítási díját az életközösség megszakadását követően. Ezen összegből a Ptk. 141.§-a alapján a felperes tulajdoni hányada arányában 75.445 forint összegű kiadás terheli, tehát az ingatlan értékénél az I.r. alperes javára 1.220.445 forintot kell figyelembe venni.

A peres felek az ingatlan értékét egyezően 18.000.000 forintban határozták meg. Ezen összegből levonásba kell helyezni az alperes által teljesített 1.220.445 forintot, így a felperest az 1/3 tulajdoni hányada arányában **5.593.185 forint** illeti meg.

Az ítélet tábla az 1/2008/V.19./PK.vélemény II.pontjában rögzített főszabály alapján az I.r. alperest a fenti ingatlan kiürítésére kötelezte.

Ennek indoka az, hogy az I.r. alperes általa is elismerten (Pf.26. jegyzőkönyv) nem lakik állandóan és folyamatosan az ingatlanban, tehát a lakhatását máshol is meg tudja oldani. Ugyanakkor ha ezen ingatlan nem a felperes tulajdonába kerülne, az I.r. alperes által fizetendő ellenérték összege nagy mértékben megnövekedne, nem lenne teljesítő képes.

I/3. "Település"7,szám alatti ingatlan

Az ítélet tábla ezen ingatlan körében is teljes egészében osztotta az elsőfokú bíróság helyes jogi álláspontját és az ítélet indokolásában foglaltakat.

Az ítéltábla álláspontja szerint helyesen jutott arra az álláspontra az elsőfokú bíróság, hogy ezen ingatlan az I.r. alperes különvagyonának nem minősül, az a házastársi közös vagyon részét képezi.

Ezen ingatlan vételére a házassági életközösség fennállása alatt 2004.március 19.napján került sor, a felújításokra pedig ezt követően. Így a Csjt.27.§./1/ bekezdése értelmében érvényesülő közös vagyoni szerzés vélelmével szemben az I.r. alperesnek kellett volna a peres eljárásban hitelt érdemlően bizonyítani, hogy az ingatlan a különvagyon, illetve a beruházást a különvagyonából finanszírozta. Ezen bizonyítási kötelezettségének azonban az ítéltábla megítélése szerint nem tett eleget.

Az nem vitás, hogy a felperes a "K" Kft.-beli üzletrészét 2002-ben értékesítette és üzletrészének 2.350.000 forintos vételára 2002.júniusában folyt be. Ugyanakkor az alperes nevén álló "L" Bank Nyrt.-nél vezetett számlára 2003.szeptember 10.napján 2.500.000 forint került befizetésre. Ezen befizetés időpontjára és egyéb bizonyíték hiányában helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság nem igazolható, hogy az az üzletrész vételára lett volna.

Ezen ingatlan értéke **16.155.000 forint**, melyből az I.r. alperes javára figyelembe vehető értékemelkedés 414.000 forint, így a nettó összeg $\frac{1}{2}$ része **7.870.500 forint** illeti meg a felperest.

I/4. "Település"8,... szám alatti ingatlan

Ezen ingatlan megvásárlására 2002.november 22.napján az életközösség fennállása alatt került sor. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az egyéni vállalkozás közös vagyoni jellege folytán a vállalkozás által visszafizetett tagi kölcsönből való vétel nem alapozza meg az I.r. alperes különvagyon igényét.

Az ingatlan forgalmi értéke **6.140.000 forint**, ezen összeg $\frac{1}{2}$ része 3.070.000 forint illeti meg a felperest.

I/5. "Település"1 szám alatti beépítetlen terület

Ezen ingatlan fellebbezéssel nem érintett, a házastársi közös vagyon részét képezi. Forgalmi értéke a felek által sem vitatottan 1.187.000 forint. Ennek $\frac{1}{2}$ része **593.500 forint** a felperes jutója.

A fentiek alapján a vagyonmérleg I/1 - I/5-ig fentebb tételesen megjelölt ingatlanokból a felperes jutója mindösszesen **26.114.000 forint** (kerekített érték).

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott széleskörű bizonyítási eljárás adatai alapján helyesen jutott arra az álláspontra, hogy a felperes a fentebb tételesen megjelölt ingatlanok vonatkozásában nem ajándékozás útján szerzett tulajdonjogot, hanem házastársi vagyonközösség jogcímén. Így az I.r. alperesnek az ajándék visszakövetelésére vonatkozó igénye - ajándékozás hiányában - kizárt, az ez irányú keresetének jogalapja hiányzik.

II. Ingóságok

Az ítéltábla az I.r. alperes fellebbezését a vagyonmérleg 9-10., 15-16., 19. és 41. tétekszámai alatt megjelölt ingóságok vonatkozásában megalapozottnak találta.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság - a felek egyező nyilatkozatát figyelembe véve - hogy a vagyonmérleg 7-12., 14-95/2., 214-219., valamint a 253-254.tételszám alatt felvett ingóságok mindösszesen 9.624.000 forint értékben a **"Település"1** ... u.....szám alatti idősek otthonában található.

A felperes fellebbezésében kérte a vagyonmérlegből kihagyni az **"M"** Alapítvány és az M Szeretetszolgálat által a **"Ty"** Otthon idős lakói részére 2002 év folyamán ajándékozott, a vagyonmérleg 9-10., 15-16., 19. és 41.tételszám alatt felvett ingóságokat.

Az ítéletábra megtekintette az elsőfokú eljárásban 49.sorszámú jegyzőkönyvhöz A/1 és A/2 alatt becsatolt, az ajándékozók által megtett nyilatkozatot, amely szerint a tételesen megjelölt ingóságokat az ajándékozó „a **"Ty"** Otthon idős lakói részére” ajándékozta. Ezen nyilatkozatból megállapítható, hogy az ajándékozási szerződésnek nem az I.r. alperes az alanya, hanem az idős lakók. Így a lakók részéről ráutaló magatartással az elfogadó nyilatkozat az ajándék vonatkozásában létrejött, mivel ezen ingóságokat az otthon lakói használják.

Ezért nem képezik a házastársi közös vagyoni ingóságok részét, azok nem kerültek sem az I.r. alperes, sem a vállalkozása tulajdonába. Így ezen ingóságokat összesen 780.000 forint értékben az ítéletábra a közös vagyoni tételek közül törölte. Ekként a **"Település"1** ... u. ... szám alatti idősek otthonában lévő közös vagyoni ingóságok összértéke **8.844.300 forint**.

A peres felek által sem vitatottan az **"Település"2** ingatlanban 184.000 forint, a **"Település"8** ingatlanban 69.000 forint és a **"Település"7** ingatlanban 1.182.000 forint értékű ingóság van, míg a felperes birtokában 1.154.500 forint értékű ingóság, az I.r. alperesében pedig 958.500 forint.

A vagyonmérleg 207.tételszáma alatt felvett Volkswagen Bora típusú személygépkocsi és a 209.tételszám alatt szereplő, az **"I"** Bank Nyrt-nél vezetett 603.000 forint összeg vonatkozásában helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy mindegyik tétel a házastársi közös vagyon részét képezi, figyelemmel arra, hogy az egyéni vállalkozó vagyona a fentebb már részletesen kifejtett jogi indokok értelmében házastársi közös vagyonnak minősül. A Bora gépkocsi értékét is helyesen állapította meg, az ítéletábra mindenben egyetértett az elsőfokú bíróságnak az ítélet indokolásában kifejtett helyes jogi álláspontjával.

Az ítéletábra nem osztotta az I.r. alperesnek a vagyonmérleg 210.tételszáma alatt felvett 1.863.000 forinttal kapcsolatos fellebbezési érvelését.

Megalapozottan jutott arra az álláspontra az elsőfokú bíróság, hogy a peres eljárás során az I.r. alperes az általa becsatolt banki bizonylatokkal hitelt érdemlően nem tudta bizonyítani, hogy ezen bankszámlán elhelyezett pénzüsszeg **"P"** és **"O"** - az idősek otthona lakóinak - a tulajdonát képezte, már az időbeli eltolódásokra és az összegbeli különbségekre is figyelemmel.

Az tény, hogy az I.r. alperes igazolta (53/A/5) hogy **"O"** és **"P"** gondozottjai 2005.október 28-án, illetve 2007.július 24-én hunytak el és temetési költségre, illetve a megbízó rendelkezése szerinti személy részére kifizette ezt az összeget.

Mivel nem bizonyította az I.r. alperes, hogy a vitatott számlán ezen két személy pénze került elhelyezésre, így az életközösség megszakadása utáni kifizetés sem vehető

figyelembe közös vagyoni tartozásként. Az elsőfokú bíróság az ezzel kapcsolatos eljárási adatokat helyesen mérlegelve jutott arra az álláspontra, hogy ezen összeg a házastársi közös vagyon részét képezi.

Az ingóságokkal kapcsolatos elszámolás

Alperes tulajdonába került:

1./ "Település"1 ... utcai ingatlanban lévő ingóságok	8.844.300 forint
2./ l.r. alperes birtokában lévő ingóságok	958.500 forint
3./ 207.tételszám alatti gépkocsi értéke	2.029.560 forint
4./ 220.tételszám alatti fax	2.000 forint
5./ 209-210.tételszám alatti folyószámla egyenleg	2.466.000 forint
6./ 255.tételszám alatti életbiztosításra befizetett összeg	+ 386.533 forint
Mindösszesen	14.686.900 forint

A felperes tulajdonába kerülnek az alábbi ingóságok:

1./ "Település"2 ingatlanban lévő ingóságok	184.000 forint
2./ "Település"8 ingatlanban lévő ingóságok	69.000 forint
3./ "Település"7 ingatlanban lévő ingóságok	1.187.000 forint
4./ a birtokában lévő ingóságok	1.154.500 forint
5./ 2000.szeptember 23.napján bankszámláról felvett	+ 330.207 forint
Mindösszesen	2.919.700 forint

Így a közös vagyoni ingóságok összértéke: 17.606.600 forint.

Ezen ingóságokból a felek jutója: 8.803.300 forint.

Így a felperesnek az ingóságokból járó értékkülönbözet: **5.883.600 forint.** (14.686.900 forint - 8.803.300 forint)

A felperes és az l.r. alperes közötti **végleges elszámolás a következő:**

1./ ingatlanokból járó értékkülönbözet	
l/1 - l/5 tételek	26.114.000 forint
2./ ingóságokból eredő értékkülönbözet	5.883.600 forint
3./ bérleti díj	+ 24.117.000 forint
Mindösszesen	56.114.000 forint (kerekítve)

Az életközösség megszakadása után kifizetett közös adósság fele és egyéb jogcímen a felperesnek jár:	- 1.471.000 forint
	54.643.000 forint.

A felperes természetben megkapott (vagyonmérleg 2-3-4-5.tételszám alatt megjelölt ingatlanok)	40.295.000 forint
Fennmaradó értékkülönbözet:	14.348.000 forint.

Így az ítéltábla a fentebb részletesen kifejtett indokok és elszámolások alapján az I.r. alperest 13.161.000 forint értékkülönbözlet megfizetésére kötelezte, figyelemmel arra, hogy a Ptk.296.§./1/ bekezdése alapján a felperesnek járó mindösszesen 54.643.000 forint összegbe beszámította az általa természetben megkapott 41.482.000 forint értékű négy ingatlant. A vagyonmegosztás és az elszámolás során az ítéltábla figyelembe vette azt az ítélkezési gyakorlatot, hogy ennek során a felek rendelkezési jogának, a célszerűség, arányosság és méltányosság elvének, valamint az okszerű gazdálkodás és az ésszerűség követelményének egyaránt érvényesülnie kell (BH.1992/695., BH.1997/73., Kúria Pfv.II.20.211/2012/9.)

A beszámítás után fennmaradó 13.161.000 forint értékkülönbözlet megfizetésére az I.r. alperes részére a Pp.217.§./2/, /3/ bekezdése alapján részletfizetést engedélyezett akként, hogy 8.000.000 forintot az I.r. alperes 45 napon belül köteles megfizetni, míg a fennmaradó 5.161.000 forint különbözletet 2016.január 15.napjától minden hónap 15.napjáig terjedő időre havi 200.000 forintos részletekben.

Az ítéltábla az értékkülönbözlet megfizetésére kamatfizetési kötelezettséget nem állapított meg, mivel a közös vagyon megosztásának módját - a felek megállapodásának hiányában - a bíróság határozza meg. A megosztás folytán a felek valamelyikét terhelő értékkülönbözlet megfizetése pedig csak a bíróság ítéletében meghatározott teljesítési határidő elteltével válik esedékessé, a kötelezett pedig csak ennek eredménytelen elteltével esik késedelembe.

Az ítéltábla szerint a fenti összegű részletekben való teljesítés nem sérti a felperes méltányos érdekeit, hiszen négy jelentős értékű ingatlan került a tulajdonába, ezen túlmenően 45 napon belül 8.000.000 forint készpénzt is megkap. Ugyanakkor a havi részletek összege is jelentősek, a teljesítés sem húzódik aránytalanul hosszú időre.

Az ítéltábla álláspontja szerint mivel a perben az ingatlanok vonatkozásában a közös tulajdon is megszüntetésre került, ezért a bírói gyakorlat értelmében alkalmazható az 1/2008/V.19./PK.vélemény VIII/g.pontja, amely kimondja a perköltség viselésnek általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Az ettől való eltérés akkor indokolt, ha arra a felek magatartása okot ad.

A PK.vélemény értelmében az ítéltábla megváltoztatta az elsőfokú ítéletnek az elsőfokú perköltségre vonatkozó rendelkezését, és úgy rendelkezett, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik peres fél viseli a saját felmerült elsőfokú perköltségét.

Az elsőfokú eljárásban 1.419.592 forint szakértői költség merült fel, ennek fele része 709.760 forint. Az I.r. alperes 660.075 forintot előlegezett, így 49.200 forint (kerekített érték) köteles a felperesnek ezen a jogcímen megfizetni.

Az elsőfokú eljárási illeték összege 900.000 forint volt, így a felperes és az I.r. alperes is a már hivatkozott PK.vélemény értelmében fejenként 450.000 - 450.000 forint megfizetésére köteles.

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

A másodfokú eljárásban a fellebbezési érték meghaladta a 70.000.000 forintot, így a feljegyzett fellebbezési illeték összege az Itv.46.§./1/ bekezdése alapján 2.500.000 forint.

A másodfokú eljárásban az I.r. alperes kb. 50 %-os arányban lett pernyertes, így a Pp.81.§./1/ bekezdése alapján úgy rendelkezett, hogy mindegyik peres fél viseli a saját felmerült másodfokú perköltségét azzal, hogy a felperes az I.r. alperes által előlegezett szakértői díj fele részét 18.600.000 forintot köteles az I.r. alperes részére megfizetni.

Az ítélet tábla a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték viseléséről a már hivatkozott Pp.81.§./1/ bekezdése értelmében rendelkezett akként, hogy azt 50 - 50 %-ban a felperes és az I.r. alperes köteles megfizetni.

ő, 2015.évi október hó 8.napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Szalay Róbert sk.
bíró