

Pfv.II.21.711/2013/9.

A Kúria a felperesnek az alperes ellen élettársi közös vagyon megosztása iránt a Budapesti XVIII. és XIX. Kerületi Bíróságnál 7.P.XVIII.22.303/2006. számon megindított és a Fővárosi Törvényszék 45.Pf.633.879/2013/7. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen az alperes által 74. és Pfv.3. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2014. október 7. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit részben megváltoztatja:

megállapítja, hogy a B.-i, 150228/87/A/68. hrsz.-on nyilvántartott, természetben B., G. út 8. VI. emelet 20. szám alatti ingatlan - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 1/2-1/2 tulajdoni hányadoktól eltérően - 33/100 részben a felperes, 67/100 részben az alperes tulajdona,

az elsőfokú bíróság útján megkeresni rendeli B.-i Földhivatalt, hogy az alperesnek a tulajdoni lap II. rész 2. pontjában nyilvántartott 1/2 hányadát élettársi közös vagyon megosztása címén 67/100-ra, a felperesnek a tulajdoni lap II. rész 4. pontjában nyilvántartott 1/2 tulajdoni hányadát 33/100-ra módosítsa.

Az alperest terhelő pénzbeli marasztalás összegét 340.000 (Háromszáznegyvenezer) forintra, a 2013. májusától esedékes használati díjat havi 21.384 (Huszonegyezer-háromszáznolcvannégy)

forintra leszállítja.

Mellőzi az alperes fellebbezési eljárási költségben való marasztalását és úgy rendelkezik, hogy a felek a fellebbezési költségeiket is maguk viselik.

Egyebekben a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 60.000 (Hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 720.000 (Hétszázhuszezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás felülvizsgálattal érintett része szerint a felperesi jogelőd és az alperes 1989-től ismerték egymást, 1990. őszétől 2000. augusztus 25-ig éltek élettársi kapcsolatban.

Az életközösséget a B., G. u. 8. VI/20. szám alatt, az alperes bérleményében kezdték meg, miután volt házastársa bérleti jogát „megváltották”, majd kérték, hogy a felperesi jogelőd bérlőtársi jogviszonyához a B.-i Önkormányzat Polgármestere járuljon hozzá, ez 1999. január 26-án meg is történt.

A felperesi jogelőd és az alperes az ekként kialakult bérleti joguk alapján a lakást az önkormányzat eladótól 1999. február 10-én kelt adás-vételi szerződéssel 1/2-1/2 arányban megvásárolták.

A felek az életközösség fennállása alatt vállalkozást működtettek, ami eredetileg a felperesi jogelőd egyéni vállalkozása volt, azonban adózási okokból 1994-től az alperes nevében folytatták ugyanazon vállalkozási tevékenységet, majd 2000. június 30-án az alperes ezt az egyéni vállalkozói tevékenységet megszüntette. Ezt megelőzően 2000. májusában a felperesi jogelőd ismételten

kiváltotta az egyéni vállalkozói igazolványt és a vállalkozási tevékenységet az ő 4/8 résztulajdonát képező B., D. u. 49. szám alatti ingatlanban kialakított műhelyben folytatta tovább (ahol a vállalkozás már korábban is működött).

Az alperes és a felperesi jogelőd közös tulajdonát képezte még az E. WA. védjegy, amelyre a védjegybejelentés napja és egyben oltalmi idő kezdete 1999. május 17. napja. Az oltalmi idő tíz évig tart és további tíz évre meghosszabbítható. A felek a hosszabbítást nem kérték, ezért az 2009. május 18-án megszűnt.

Az alperes és a felperesi jogelőd az életközösség megszakadását követően, 2000. szeptember 14-én megállapodást írtak alá, amely szerint a közöttük létrejött élettársi közösséget közös megegyezéssel felbontják. A 2. pont szerint megállapodtak abban, hogy a közösen szerzett ingó és ingatlan vagyonukat a szerzéstől függetlenül 50-50 %-ban kívánják megosztani. A felek különvagyona a megosztásnak nem tárgya.

Az alperes ezen megállapodás érvénytelenségének megállapítása iránti viszontkeresete folytán a Fővárosi Bíróság 45.Pf.632.248/2007/2. számú jogerős részítéletével megállapította, hogy a megállapodás 2. pontja érvénytelen.

Az eljárásban a felperesi jogelőd és az alperes egyezően úgy nyilatkoztak, hogy a vagyonközösségbe tartozó ingóságait - ide nem értve vállalkozáshoz tartozó ingóságokat - a megállapodásra is tekintettel és az előterjesztett vagyonmérlegekre is tekintettel megosztottnak tekintik, ezzel kapcsolatban egymással szemben követelésük nincs.

A felperesi jogelőd 2005. április 14-én elhunyt, törvényes örököséként gyermeke (a jelenlegi felperes) folytatta a pert, és a keresetet fenntartotta a G. utcai ingatlan tekintetében a közös tulajdon megszüntetése iránt, amelyet megváltási lehetőség hiányában árverés útján kért megszüntetni, beköltözhető állapotban, elfogadva, hogy az ingatlan beköltözhető ára 12.100.000 forint, a legkisebb árverési vételár pedig 8.500.000 forint. Kérte továbbá az alperes használati díj fizetési kötelezettségének megállapítását a perben beszerzett szakértői vélemény alapulvételével 2005. májusától kezdődően és ennek megfelelően az alperes arra való kötelezését, hogy fizesse meg neki egyrészt a 2005. május hó 1. napjától kezdődően 2013. február 28-ig lejárt 2.692.800 forint hátralékos használati díjat, valamint annak a középarányos időponttól, tehát 2009. február 1-től kezdődően járó törvényes

kamatát akként, hogy az ingatlan értékesítéséből befolyó vételárnak az alperesre jutó 1/2 része ezen összeggel csökkentendő legyen, másrészt pedig ugyancsak a szakértői vélemény alapulvételével a 2013. március 1. napjától kezdődően járó havi 32.300 forint összegű folyamatos használati díjat.

Az alperes viszontkeresettel élt az egyéni vállalkozás értéke 1/2 részének a felperes általi megtérítése iránt, amelyet összesen 10.290.000 forintban határozott meg, azzal, hogy ebből 2.000.000 forint a vállalkozás „eszmei értéke”, a további 1.000.000 forint a védjegy értéke, további tételek pedig a géppark, hozzá tartozó eszközökkel, a műhely berendezési tárgyai, árukészlet, félkésztermék, alapanyag, illetve bizományba kihelyezett árukészlet, amely mind a felperesi jogelőd birtokában maradt. Kérte továbbá megtéríteni a felperesi jogelőd által a D. utcai ingatlanra felvett, illetve egyéb felvett hitelek, életközösség fennállása alatt törlesztett összegének 1/2 részét is. Az érdemi ellenkérelmében a G. utcai ingatlan tekintetében a felperes közös tulajdon megszüntetése iránti keresetének elutasítását kérte, arra hivatkozott, hogy az az ő kizárólagos bérleményét képezte és kizárólag azért került bérletársként a felperesi jogelőd a szerződésbe, mivel így kívánta biztosítani magát a kapcsolatban arra tekintettel, hogy a vállalkozás viszont az alperes nevére került. Az ingatlant továbbra is kizárólagos tulajdonának, illetve különvagyonának kérte tekinteni és kérte, hogy a felperesi jogelőd nevén lévő 1/2 tulajdoni hányadot élettársi vagyontársaság megosztása címén a bíróság az ő tulajdonába adja. Ugyancsak elutasítani kérte a többlethasználati díj iránti igényt, arra hivatkozással, hogy a felperesi jogelőd lakrésze nincs használva és ő nem használja az egész ingatlant.

A felperes a viszontkeresetre tett érdemi ellenkérelmében annak elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a vállalkozást a felperesi jogelőd nem átvette az alperestől, hanem új vállalkozást kezdett saját pénzből, valamint hogy a vállalkozás az életközösség megszűnésakor értékkel nem bírt - beleértve a jelenleg is meglévő gépeket, anyagokat, árukat -, amelyek természetben történő átvételére is kérte kötelezni az alperest.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 2.467.382 forintot és ennek 2009. február 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, továbbá 2013. március 1. napjától kezdődően havi 32.400 forint használati

díjat, minden hónap 15. napjáig esedékesen. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. A felperes és az alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti és viszontkereseti illetéket és az állam által előlegezett 568.433 forint szakértői díjakat az állam viseli.

A felperes keresetét részben alaposnak, az alperes viszontkeresetét pedig alaptalannak ítéelő döntését azzal indokolta, hogy a felperesi jogelőd és alperes között nem vitásan a Ptk. 685/A. § szerinti élettársi kapcsolat állt fenn, ezért a köztük lévő jogvita elbírálására a Ptk. 578/G. § (1) bekezdésének az élettársak jogviszonyára vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Arra tekintettel pedig, hogy a vagyonközösséget megszüntető megállapodásban rögzített 50-50%-os megosztásra vonatkozó pont érvénytelenségét jogerős bírósági határozat állapította meg, a bíróságnak vizsgálnia kellett a közös vagyon megszerzése tekintetében a szerzésben való közreműködés arányát.

Az alperes hivatkozott arra, hogy a közös tulajdonú ingatlan az ő önálló bérleménye volt, ezért azt továbbra is a külön vagyonaként tartja számon. Hivatkozott a 2002. évi 229. számú eseti döntésre, miszerint az önkormányzati bérlakás megvásárlásánál a bérlő közrehatása a meghatározó, hiszen az ő jogán kerülhetett sor az adásvételre.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alperes ezen hivatkozását, mivel tényként állapítható meg, hogy az alperes volt házastársának a bérleti (helyesen: bérlőtársi) jogviszonyát megszüntették ellenérték megfizetése mellett, így alperes önálló bérlője lett az ingatlannak, azonban utóbb közösen kérték, hogy a felperesi jogelőd részére a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez az önkormányzat járuljon hozzá. Az önkormányzat ezt a hozzájárulást 1999-ben meg is adta, így került sor arra, hogy a lakás megvásárlását a bérlőtársaknak, tehát a felperesi jogelődnek és az alperesnek ajánlották fel, illetőleg mindketten a bérleti joguk alapján jutottak az ingatlan tulajdonjogához 1/2-1/2 arányban. Nem vitásan az életközösség fennállása alatt, közös vagyonból fizették meg a kedvezményesen megállapított vételárat is.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nincs annak jelentősége, hogy az alperes és a felperesi jogelőd egymás között milyen okból jutottak arra a megállapodásra, hogy a felperes bérlőtársi jogviszonyt szerezzen. Ebben a körben egyrészt nem bizonyított, másrészt életszerűtlen az a hivatkozás amelyet az alperes előadott,

hogy a vállalkozásnak az ő nevére való kerülésének ellentételezéseként lett volna a felperes bérlőtárs, hiszen nem vitatott előadása szerint 1994-től már a felperesnek korábbi vállalkozását az alperes nevében folytatták, míg a bérlőtársi jogviszony létesítésére, illetőleg az ingatlan megvásárlására csak 1999-ben került sor. Amennyiben így van, akkor pedig a bérlőtársi jogviszony létesítése ellenérték fejében történt, amelytől eltekinteni nem lehet. Az alperes azonban nem bizonyította a fenti állítását.

Mindezek alapján tehát nem állapítható meg, hogy az alperes különvagyonába tartozna a G. utcai ingatlan, így az erre vonatkozó viszontkeresete nem megalapozott. A közös tulajdon tehát ezen az ingatlanon a szerződésnek megfelelően, illetve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek is megfelelően fennáll.

A felperesi jogelőd által előterjesztett közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elbírálásakor a bíróság figyelemmel volt arra a körülményre, hogy a felperesi jogelőd elhunyt és a felperes öröklés jogcímén jutott az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadához. A felperesnek nem vitásan joga van a közös tulajdon megszüntetését kérni, hiszen örökrészéhez tehermentesen csak ilyen módon juthat hozzá. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban - az élettársi kapcsolat létrejötte előtt is hosszú ideje a perbeli lakásban lakó, más lakhatási lehetőséggel és jövedelemmel nem rendelkező, ezért a nagykorú gyermekének eltartásában álló - alperes méltányos érdekeit jelentősen sértené a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése. A perben kirendelt igazságügyi szakértő által megállapított 12.100.000 forintos forgalmi értékű ingatlan legkisebb árverési vételára beköltözhető állapotban is csak 8.500.000 forintban lett volna megállapítható, az ennek alapulvételével az alperest megillető árverési vételárhányad felhasználásával azonban az alperes lakhatása nyilvánvalóan nem lenne megoldható, egyéb megszüntetési mód pedig a felek anyagi helyzete miatt nem volt alkalmazható. Ezzel szemben a felperesnek a saját lakhatását nem a perbeli ingatlan árából neki jutó összegből kell megoldania, az alperes tehát kizárólag azért kényszerülne a lakásának elhagyására, mert az ő tulajdoni hányadát a felperes nem tudja és nem is akarja magához váltani. Az elsőfokú bíróság ezért arra az álláspontra helyezkedett, hogy jelenleg nem alapos a felperes közös tulajdon megszüntetése iránti igénye, ezért azt elutasította.

Megalapozottnak találta ugyanakkor az alperes ellenkérelmében előadottak ellenére a felperes többlethasználati díj iránti igényét. Nem vitásan az életközösség megszakadását követően hosszabb ideig tartott, míg a felperesi jogelőd az ingóságait az

ingatlanból elvitte, azonban az ő halálától, 2005. májustól kezdődően kétséget kizáróan egyedül használja az alperes a teljes ingatlant, erre vonatkozóan ellenkező előadást ezen időszakra vonatkozóan már nem tett. Ugyanakkor maga is kijelentette, hogy az ingatlant különvagyonának tekinti, tehát nyilvánvalóan a felperesi jogelőd halálát követően nem tartott olyan részt elkülönülten az ingatlanban, amelyet ő nem használt volna. Ezért a felperest a tulajdonjogához kötődően többlethasználati díj illeti meg, amelynek összegét igazságügyi szakértő állapította meg.

Az igazságügyi szakértő véleményét az alperes ugyan vitatta, azonban további bizonyítási indítványt nem terjesztett elő és az elsőfokú bíróság erre is tekintettel a szakértői véleményt aggálytalannak fogadta el. A szakértő ugyanis indokát adta annak, hogy miért a kínálati árból kiindulva számolt. A hozzáférhető kínálati árakat 10%-kal eleve korrigálta, arra tekintettel, hogy az alku folyamat realizálva legyen és ezen árból indult ki, amikor az egyéb értékcsökkentő tényezőket megállapította.

Mindezek miatt az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt aggálytalannak tartotta és elfogadta ítélezésének alapjául, amely alapján megállapította azt, hogy a többlethasználati díj összege: 2005. május 1-től december 31-ig havi 23.400 forint, 2006. január 1-től december 31-ig havi 25.200 forint, 2007. január 1-től december 31-ig havi 27.000 forint, 2008. január 1-től december 31-ig havi 28.800 forint, 2009. januártól 1-től december 31-ig havi 28.800 forint, 2010. január 1-től december 31-ig havi 30.600 forint, 2011. január 1-től december 31-ig havi 30.600 forint és 2012. januártól kezdődően 32.400 forint.

Ennek elfogadása mellett állapította meg az elsőfokú bíróság a lejárt használati díjat az ítélethozatalig terjedő időszakra, amely tehát 2005. májustól 2013. február 28-ig 2.692.800 forintot tett ki, ezen összeg után a Ptk. 301. § szerinti késedelmi kamat megfizetésére is köteles az alperes, továbbá a Pp. 122. § (2) bekezdés alapján folyamatosan az ingatlan birtoklásának idejéig havi 32.400 forint megfizetésére is.

Az alperes azon igényeit, amelyek az életközösség fennállása alatt felperesi jogelőd által felvett, illetve közösen visszafizetett hitelek elszámolását illeti, a bíróság azt csupán az 1981. május 9-én kelt kölcsönszerződés alapján a felperesi jogelőd által a B., D. u. 49. szám alatti ingatlan építéséhez felvett 200.000 forint tekintetében találta alaposnak, amelyre vonatkozóan az OTP csatolta a befizetésekről szóló kimutatást éves bontásban, amelyet a bíróság az 1991. és 2000. év között befizetett 225.418 forint értékben vett

figyelembe, amelyet a lejárt többlethasználati díjból vont le.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság az alperes beszámítási, elszámolási igényét nem találta megalapozottnak, mert bár az alperes csatolt olyan okiratot, amely szerint az életközösség fennállása alatt a felperesi jogelőd részére az FHB Bank egyszer 800.000, egyszer pedig 2.000.000 forint összegű jelzáloggal biztosított kölcsönt utalt át, azonban az alperes a Pp. 164. § (1) bekezdésben írt bizonyítási kötelezettség ellenére nem tudta azt okirattal alátámasztani, hogy az életközösség fennállása alatt közös vagyonból fizették ezt vissza. Az általa megjelölt jogutód bank az elsőfokú bíróság megkeresésére azt a választ adta, hogy a felperesi jogelőd nevén a perrel érintett időszakban számlát nem vezettek, részére hitelt nem folyósítottak. Ezért ezen elszámolási igényét illetően a viszontkeresetet elutasította a bíróság.

Az elsőfokú bíróság az alperes viszontkeresetét az egyéni vállalkozással összefüggésben, annak mértékét illetően nem találta bizonyítottnak.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság azt az alperesi állítást, amely szerint a felperesi jogelőd 2000. májusában az alperes vállalkozását folytatta volna, hiszen egyéni vállalkozás folytatására az abban az időben a hatályos jogszabályok szerint sem volt jogi lehetőség, a felperes csupán új vállalkozás indítására volt jogosult, és ez esetben átvehette, megvásárolhatta volna az alperes által megszüntetett vállalkozás eszközeit, gépparkját és megmaradt anyagait. Arra viszont nincs peradat, hogy ez megtörtént volna.

A felperesi jogelőd személyes nyilatkozatában előadta, hogy a korábbi, az alperes nevén működtetett vállalkozást a műhelyében, a D. utcai ingatlanban folytatta ugyanazokkal a gépekkel és anyagokkal a vállalkozási tevékenységet. A felperesi jogelőd részben tehát mindenképpen az alperes által megszüntetett vállalkozás anyagi eszközeiből folytatta a vállalkozási tevékenységet, ugyanakkor arra hivatkozott, hogy az valójában az ő külön vagyonába tartozó vállalkozás volt, amelyet sajátjának tekintett.

Az elsőfokú bíróság kiterjedt bizonyítási eljárást folytatott annak megállapítására, hogy az életközösség megszakadásakor milyen gépek, anyagok, eszközök, félkész áruk, vagy teljesen kész áruk voltak, valamint hogy a vállalkozásból milyen jövedelemre tehettek szert a felek.

A vállalkozás tekintetében sem az alperes, sem pedig a felperes semmilyen okiratot nem csatolt e vonatkozásban, így a szakértő kirendelésére csak hiányos adatok alapján kerülhetett sor (korábban már egy szakértő az adózási és könyvelési iratok hiánya miatt a megbízást visszaadta.).

Kiemelte az elsőfokú bíróság, hogy az alperes még azon okiratokat sem csatolta, amellyel azt alátámasztotta volna, hogy 2000. június 30-val milyen végelszámolással zárta le a vállalkozását. Tehát a könyvelése milyen tárgyi eszközöket, milyen adósságokat, vagy kintlevőségeket rögzített.

A perben kirendelt igazságügyi szakértő nyomatékosan utalt is arra, hogy a per elején még az iratmegőrzési és elévülési időn belül voltak a felek, ennek ellenére semmilyen vállalkozással kapcsolatos okirati bizonyítékot nem csatoltak, sem az alperes, az általa megszüntetett és a felperes által átvettnek mondott vállalkozásra vonatkozóan, sem pedig a felperes, aki a vállalkozás értékét egyébként 2.000.000 forintban jelölte meg.

A bizonyítási teher a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a vállalkozás értékét illetően mindenképpen az alperest terhelte, hiszen igényt ezzel kapcsolatban ő terjesztett elő. (A felperesi jogelőd 2.000.000 forintban, az alperes 10.290.000 forintban határozta meg.) Az idő elteltére és az iratok teljes hiányára tekintettel azonban az igazságügyi szakértő szakvéleménye szerint nem volt megállapítható sem a vállalkozásban lévő ingóságok értéke az életközösség megszakadásakor, sem pedig az, hogy a vállalkozásnak bármilyen eszmei értéke lett volna. Ugyanez volt az álláspontja a védjeggyel kapcsolatban, az értéket nem képviselt.

Mindezek alapján tehát a bíróság az alperesnek a vállalkozással kapcsolatban előterjesztett elszámolási igényét sem találta megalapozottnak, mivel annak összszerszerűségét - nagyjából magának felróhatóan - nem bizonyította.

Ebben a körben rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy a felperes ugyan kérte, hogy az alperest kötelezze a bíróság arra, a vállalkozásból megmaradt ingóságok elszállítására, azonban ennek semmilyen jogi alapja nincsen, hiszen az alperes a vállalkozását lezárta 2000. júniusában, tehát értelmezhetetlen ez az igény, különös tekintettel arra, hogy a felperesi a jogelőd a per során végig azt hangoztatta, hogy nem az alperesi vállalkozást folytatta, hanem új vállalkozást indított.

Mindezek alapján tehát a bíróság az alperes viszontkeresetét e tekintetben elutasította.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes fellebbezéssel élt elsődlegesen annak megváltoztatása és a felperes arra való kötelezése iránt, hogy fizessen meg neki 6.281.102 forint tőkét és annak 2000. augusztus 27. napjától számított késedelmi kamatait, másodlagosan annak hatályon kívül helyezése, valamint az első fokú bíróság új eljárásra és újabb határozat hozatalára való utasítása iránt.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helyben hagyását kérte az abban foglalt helyes indokok alapján.

A másodfokú bíróság az ítéletével az első fokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatta és mellőzve a viszontkereset elutasítására vonatkozó rendelkezést, a felperes tulajdonába adta a vagyonleltár meghatározott tételei alatti ingóságokat, s az alperest terhelő marasztalás tőkeösszegét 1.595.536 forintra leszállította, míg az ez után fizetendő késedelmi kamat kezdő időpontját 2013. szeptember 6. napjára módosította. Egyebekben az első fokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Kötelezte a bíróság az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes 100.000 forint másodfokú perköltséget. A peres felek teljes személyes költségmentesség folytán a le nem rótt 69.900 forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

A döntésének felülvizsgálattal támadott rendelkezését azzal indokolta, hogy az első fokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján indokot nem látott.

Ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben bírálta felül és az alperes fellebbezését részben alaposnak találta.

Az alperes arra helytállóan hivatkozott, hogy viszontkeresete kizárólag a 2000. szeptember 14. napján kelt megállapodás érvénytelenségének a megállapítására vonatkozott, egyéb vonatkozásban viszontkeresetet nem terjesztett elő.

Az alperes ugyanis a vállalkozás vagyonának megosztása iránti és a felvett hitelekkel kapcsolatos megtérítési igényét, hasonlóan a

G. utcai ingatlan kapcsán előterjesztett többlettulajdoni igényhez, nem viszontkereseti formában, hanem érdemi ellenkérelemként terjesztette elő. Viszontkeresete kizárólag a 2000. szeptember 14. napján kelt megállapodás érvénytelenségének megállapítására vonatkozott.

Mivel a szerződés érvénytelenségének megállapítására vonatkozó, ténylegesen előterjesztett viszontkeresetet a Fővárosi Törvényszék 45.Pf.632.248/2007/2. számú jogerős részítéletével teljes terjedelmében elbírálta, nincs olyan viszontkereseti kérelem, melynek tárgyában az elsőfokú bíróságnak véghatározatában döntést kellett volna hoznia. Ezért a másodfokú bíróság az első fokú bíróság ítéletének az alperes kérelmét ismertető részét a fentiek szerint pontosította és mellőzte az elsőfokú ítélet rendelkező részéből a viszontkereset elutasítására vonatkozó rendelkezést.

A többlettulajdoni és a többlethasználati díj iránti igények kapcsán egyetértett a másodfokú bíróság az első fokú bíróság érdemi döntésével és annak indokaival is, míg megtérítési igények és a vállalkozással kapcsolatos alperesi igény kapcsán azonban az elsőfokú bíróság teljes körű elutasító érdemi döntésével nem értett egyet.

A többlettulajdoni igény kapcsán a fellebbezésben megismételt indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság azt emelte ki, hogy a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése alapján az élettársak az életközösség fennállása alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek tulajdont. Azt az alperes sem vitatta, hogy a felperes a G. utcai ingatlan tulajdonjogának megszerzésében a vételár közös vagyoni forrásból történő kiegyenlítésével közreműködött. Ezért az a tény, hogy az ingatlan eredetileg az alperes önálló bérlete volt, javára legfeljebb az 1/2 tulajdoni aránynál magasabb tulajdoni hányad megállapítását eredményezhette volna, az ingatlan különvagyoni jellegének az alperes által kért módon való megállapítása, és a közös vagyonból megfizetett vételár megtérítési igénykénti elszámolása azonban fogalmilag kizárt.

A többlettulajdoni igény elbírálása során pedig az elsőfokú bíróság helyesen tulajdonított jelentőséget az ügyletkötés előzményeinek. A Ptk. 578/G. § ugyanis nem kógens rendelkezés. Nincs akadálya annak, hogy az élettársak attól egyező akarattal eltérjenek és egyes vagyontárgyak vonatkozásában a közreműködés arányától eltérő tulajdoni arányokban állapodjanak meg. Az alperes saját előadása, és az okiratok szerint a felperessel történt megbeszélést követően, miután a felperes erről meggyőzte, maga kezdeményezte a felperes bérlőtársi jogviszonyának elismerését, és jelentette be a

bérbeadónak, az ingatlanra vonatkozó közös vételi szándékot (6. jkv. 2. old; 8/A/1; 14. jkv. 2. old). Mivel a felek előzetes megállapodása alapján került sor arra, hogy a perbeli ingatlant a felek egymás közt egyenlő arányban vásárolták meg, s ezen megállapodást egyik fél sem támadta meg, a megállapodástól eltérő tulajdoni arányok nem állapíthatók meg.

Az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti kérelmet elutasító elsőfokú bírósági döntést fellebbezéssel egyik fél sem támadta, ezért a másodfokú bíróság e rendelkezést nem érintette.

Az alperes az ingatlanban nem vitásan az őt megillető 1/2 tulajdoni hányadát meghaladó, az ingatlan egészére kiterjedő használatot valósít meg, ezért a felperes 2005. május 1-től 2013. augusztus 31-ig lejárt 2.887.200 forint összegű többlethasználati díjigénye, és az ez után a középátlagos kezdő időponttól 2009. június 1. napjától járó Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata vonatkozásában megalapozott.

A vállalkozással kapcsolatos igény teljes körű elutasításával a másodfokú bíróság nem érthetett egyet.

A felek a gazdasági tevékenységüket egyéni vállalkozás keretében folytatták. Az egyéni vállalkozás, mint gazdálkodó szerv vagyona a vállalkozó magánvagyonának része. Az egyéni vállalkozás keretében közösen folytatott tevékenység eredménye - aktívumok és passzívumok - a felek eltérő megállapodása hiányában az élettársi közös vagyon részei. Tény, hogy a könyvszakértő kellő alapadat hiányában úgy nyilatkozott, hogy könyvszakértői módszerekkel a vállalkozás életközösség megszakadáskori értéke nem állapítható meg. Nem hagyható figyelmen kívül ugyanakkor, hogy a vállalkozás életközösség megszakadásakor meglévő vagyonelemeire, azok értékére, birtokosának személyére a felek tételesen nyilatkoztak. Az így feltárt közös vagyon értéke bírói mérlegeléssel megállapítható. E vagyontömeg az élettársi közös vagyon megosztása során nem hagyható figyelmen kívül.

A másodfokú bíróság ezért a vagyonleltár felállításakor figyelembe vette azokat az ingóságokat illetve követeléseket, melyek életközösség megszakadásakor meglétét a felek egyezően adták elő. Ezek értékét amennyiben az nem volt vitás, a megjelölt értéken, vitás esetben a felek egyező tényelőadása és szakértői vélemény hiányában a felek által közölt érték számtani közepében állapította meg. Azokat az ingóságokat, melyek léte vitatott volt, egyéb peradat hiányában a másodfokú bíróság vagyonleltárból kihagyta,

amennyiben pedig a felek eltérő mennyiségeket jelöltek meg, egyéb bizonyíték hiányában az alacsonyabb mennyiséget vette figyelembe.

Kihagyta a másodfokú bíróság a vagyonleltárból a felek közös nevében bejegyzett védjegyet. A védjegy a vállalkozás áruinak vagy szolgáltatásainak más vállalat azonos vagy hasonló áruitól illetve szolgáltatásaitól való megkülönböztetésre szolgál. Piaci értéke abban áll, hogy az általa jelölt termékek piaci értékét növeli. Bár az alperes a vállalkozói tevékenységét az életközösség megszakadásakor befejezte, a felperes pedig a vállalkozói engedélyt kiváltotta, nincs adat arra, hogy a felperes vállalkozása a védjegyet felhasználta volna, vagy azzal a felek bármelyike rendelkezett volna. Ezért annak értékét az egymás közti jogviszonyukban a másik terhére elszámolni nem lehet.

Hasonló megfontolások alapján hagyta ki a vagyonleltárból a másodfokú bíróság a vállalkozás „eszmei értékét” (G/27). Egyrészt az alperes által üzemeltetett közös vállalkozás eszmei értéke nem volt megállapítható. Másrészt az alperes a vállalkozást befejezte. A felperes új vállalkozása pedig utóbb igazolt érdemi tevékenységet nem folytatott.

Mindezek miatt a másodfokú bíróság a vállalkozói tevékenység körében használt géppark és az ahhoz tartozó eszközök (a vagyonleltárban A/1-12. tétel), a műhely berendezési tárgyai (B/I-VII. tétel), az árukészlet (C/14-20. tétel), a félkész termékek, alapanyagok és kellékek (D/21-23. tétel), valamint a bizományba adott árukészlet (E) tétel) együttes értékét összesen 3.592.600 forintban, a volt élettársak vagyoni jutóját pedig - az 50-50%-os szerzési arányra figyelemmel - személyenként 1.796.3000 forintban határozta meg.

Valamennyi a vállalkozói körbe tartozó közös vagyon teljes egészében a felperes birtokában van.

A másodfokú bíróság a felek között fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy valamennyi e körbe tartozó vagyontárgyat a felperesi jogutód tulajdonába adta 1.796.300 forint megváltási ár ellenében. Az élettársi kapcsolat megszakadásakor az alperesi jogelőd (helyesen: alperes) ugyanis a divatáruk gyártásával kapcsolatos tevékenységet befejezte, míg a felperesi jogelőd akként döntött, a korábban közösen folytatott tevékenységet saját vállalkozásban folytatja. Ilyen előzmények után vette birtokba a felperes a vállalkozás folytatásához szükséges ingóságokat 2000 nyarán. Saját döntésének következményeit viselnie kell, még akkor

is, ha utóbb bekövetkezett változások folytán termelési és értékesítési tevékenységet ténylegesen nem folytatott. Az azóta eltelt igen hosszú időre is figyelemmel különösen méltánytalan lenne az alperes részére, ha a bíróság a közös tulajdont természetbeni megosztással szüntetné meg.

A megtérítési igény kapcsán a másodfokú bíróság a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által kifejtett indokokkal nem értett egyet. A perben az alperes azt bizonyította, hogy a felperesi jogelőd kisvállalkozóként 1991. február 1. napján 800.000 forintot, 1991. június 13. napján 2.000.000 forint rövid lejáratú hitelt vett fel. Azt, hogy a felperes az első fokú bíróság által elszámolt 1981-ben felvett építési kölcsönön felül az életközösség kezdete előtt további kölcsönt vett volna fel, nem igazolta. Az első fokú bíróság nem vitatott ténymegállapítása szerint a felek 1990. őszétől éltek élettársi kapcsolatban, és az alperes előadása szerint ebből az összegből indították meg közös vállalkozásukat is. Egyéb peradatok hiányában ezért csak az állapítható meg, hogy ezen az életközösség fennállása alatt a közös vállalkozás céljaira felvett kölcsöntartozás a felek közös vagyoni adóssága. Azt, hogy ezt a felperesi jogelőd a különvagyoni pénzeszközeinek felhasználásával törlesztette volna, a perben kétséget kizáróan nem nyert bizonyítást, ezért a bíróságnak úgy kell tekinteni, hogy annak visszafizetése közös vagyoni forrásból történt. Mindezek alapján a felek között elszámolási viszony csak a 2.000.000 forintból kifizetett különvagyoni tartozások, azaz a felperesi jogelőd volt házastársa részére kifizetett 500.000 forint, és az alperes volt házastársa javára kifizetett 350.000 forint vonatkozásában keletkezett. Ezeket meghaladóan a feleknek egymással szemben a közös törlesztés kapcsán megtérítési igénye nem lehet.

Mivel a felek a 2.000.000 forintos kölcsönből 150.000 forinttal többet fordítottak a felperesi jogelődöt terhelő különvagyoni tartozás kifizetésére, az alperes a felperestől ennek 1/2 részére 75.000 forint megtérítésére alappal tarthat igényt, azaz az első fokú bíróság által az OTP -től felvett építési kölcsön kapcsán megítélt 225.418 forinttal együtt, az alperest jogszerűen megillető teljes megtérítési igény összesen 300.418 forint.

Mindezekre figyelemmel az alperes a felperessel szemben élettársi közös vagyon megosztása címén 2.096.718 forintra tarthat igényt.

A másodfokú bíróság a lejárt egynemű követeléseket egymásba a Ptk. alapján beszámította. Megállapította, hogy a felperes 2.887.200 forint többethasználati díjigénye az ítélethirdetés napjáig lejárt 1158 napra járó Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti, összesen

805.054 forint késedelmi kamattal együtt 3.692.254 forint. Ebbe beszámítva az alperest megillető 2.096.718 forintot megállapítható, hogy ezzel teljes egészében kiegyenlítést nyert a felperes 2013. szeptember 5. napjáig lejárt késedelmi kamatigénye, és az alperest terhelő többlethasználat díjtartozás pedig 1.595.536 forintra csökkent.

A másodfokú bíróság a fentiekre figyelemmel az első fokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a viszontkereset elutasítására vonatkozó rendelkezés mellőzésével a felperes tulajdonába adta a vagyoneleltár A/1-12, B/I-VII, C/14,15,17-20, D/21-24, és F/25 tétele alatti ingóságokat.

Az alperest terhelő marasztalás tőkeösszegét 1.595.536 forintra leszállította és az ez után fizetendő késedelmi kamat kezdő időpontját 2013. szeptember 6. napjára módosította. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ennek megfelelően rendelkezett a fellebbezési eljárási illeték és a perköltség viseléséről.

- o -

A jogerős ítélet ellen az alperes felülvizsgálati kérelemmel élt - annak tartalmát tekintve - elsődlegesen a másodfokú bíróság ítéletének a részbeni hatályon kívül helyezése, valamint az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatása és a B.-i, G. utcai lakásingatlanak, elsősorban teljes egészében, másodsorban pedig túlnyomó részben az alperes különvagyonaként az élettársi közös vagyon mérlegéből való kihagyása és az élettársi közös vagyonnak - a lakásingatlan figyelmen kívül hagyásával - az életközösség megszűnéskori érték alapulvételével történő megosztása, valamint a felperes többlethasználati díj megfizetése iránt előterjesztett keresetének az elutasítása, másodlagosan pedig a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése, valamint az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítása iránt.

A felülvizsgálati kérelmének részletesen kifejtett indokai szerint a jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás megállapításának a módja, valamint az arra alapított érdemi döntés

- elsődlegesen a lakásingatlan egésze közös vagyoni jellegének, másodlagosan pedig a volt élettársak egymás közt egyenlő arányú tulajdonjogának a megállapítására,

- a felperes tulajdonába adott vállalkozói tevékenységhez tartozó vagyontárgyak, illetőleg a felek közös tulajdonában maradó ingatlan forgalmi értékének különböző időpontok alapulvételével történő meghatározására,

- a felperessel szembeni többlethasználati díj fizetési kötelezettségének a megállapítására és az általa 2000. szeptember 1-től 2013. augusztus 31-ig felmerült összesen 5.736.190 forint, vagy legalább 2005. május 1-től 2013. augusztus 31-ig viselt összesen 4.431.046 forint társasházi közös költség elszámolásának a mellőzésére, valamint

- a közös „vállalkozás” értékének a megállapítására

vonatkozó rendelkezései, illetve részei a Pp. 6. § (2) és 206. § (1) bekezdését, a Ptk. 116. § (1) és 140. § (1) bekezdését, 141. §-át, valamint az 578/G. § (1) bekezdését sérti és ellentétes a Legfelsőbb Bíróság felsorolt eseti döntéseiben foglaltakkal is.

A Kúria hiánypótlásra történt felhívását követően a felülvizsgálati kérelmét pontosította és a jogerős ítélet megváltoztatását és

- az élettársi közös vagyonnak a B., G. u. 8. VI. em. 20. szám alatti társasházi lakásra is kiterjedően történő megosztását, és ezzel összefüggésben

- - annak a megállapítását kérte, hogy az ingatlan - a tulajdoni lapon szereplő állapottal szemben - elsődlegesen az ő különvagyont képezi, amelyből a felperest a teljes élettársi közös vagyon elszámolásának keretén belül csak a jogelődjével közösen az ingatlan megvásárlására fordított 727.796 forintnak az 1/2 része, tehát 363.898 forint illeti meg, vagy

- - a tulajdonszerzési értékebecslés alapján 3.953.000 forint értékű ingatlanból az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szemben - a felperesi jogelőd 363898/3953000 hányadot szerzett meg, a további 3589102/3953000 hányad pedig a saját tulajdoni illetősége, ezért a felperes az ingatlanból a teljes élettársi közös vagyon megszüntetésének (helyesen: megosztásának) keretén belül 363.898 forintra jogosult, valamint

- a felperesi jogelőddel közös vállalkozás élettársi életközösség 2000. augusztus 25. napján történt megszűnésekor értékének a B., G. u. 8. VI. em. 20. szám alatti társasházi lakás megvásárlásakor forgalmi értékebecslésben megállapított értékkel megegyezően, tehát 3.953.000 forintban való megállapítása mellett, a felperes arra való kötelezését kérte, hogy fizessen meg neki élettársi közös vagyon megosztásának jogcímén 2.640.816 forintot, az alábbi számítás alapján:

- - az ingatlan vásárlására fordított összeg 727.796 Ft

- - a „vállalkozás” értéke 3.953.000 Ft

Összesen: 4.680.796 Ft

A felek jutója: 2.340.398 Ft

Az alperesnek jár

- közös vagyoni jutó 2.340.398 Ft

- a felperes különadósságainak a közös

vagyonból visszafizetett összeg feleként 300.418 Ft

összesen: 2.640.816 Ft

Megjegyezte, hogy ez az elszámolás a közös vagyontárgyak életközösség megszűnésekor értékén alapul, ezért értelemszerűen figyelmen kívül maradnak az életközösség megszűnése után az általa az ingatlanra fordított költségek, valamint a felperesi jogelőd által a vállalkozásból ténylegesen elért, illetve okszerű gazdálkodás mellett elérhető jövedelem is.

- Kérte továbbá a felperes által a B., G. u. 8. VI. em. 20. szám alatti társasházi lakás után az ő többlethasználati díj fizetési kötelezettségének a megállapítása iránt előterjesztett keresetének a teljes elutasítását,

- a másodfokú perköltség fizetésére való kötelezésének a hatályon kívül helyezését, valamint

- a felperes arra való kötelezését, hogy fizesse meg a perrel felmerült költségeit.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult arra való hivatkozással, hogy a jogerős ítélet az alperes által megjelölt eljárásjogi és anyagi jogi szabályokat nem sérti.

- o -

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.

A felülvizsgálati kérelem részben alapos.

I. A Pp. 270. § (2) bekezdésében, valamint a 271. § (1) bekezdésnek a) és b) pontjában foglaltakból az következik, hogy a felülvizsgálati eljárásnak, mint rendkívüli jogorvoslatnak csak az lehet a tárgya, ami a fellebbezési eljárásnak, mint rendes perorvoslatnak is tárgya volt (BH 1995/3/163., BH 1996/7/372., 1999/3/123., BH 2001/-172-II.).

1. Az elsőfokú eljárásban a felperes keresete - többek között - a G. utcai ingatlan közös tulajdonának megszüntetésére, az alperes érdemi ellenkérelme pedig - az ingatlan saját különvagyonához tartozó voltának a megállapítása mellett - ezen kereseti kérelem elutasítására irányult. Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezéssel nem élt, az alperes pedig a fellebbezésében az „ellenkérelmének megfelelően” kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a fellebbezése azonban a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést kifejezetten nem érintette, és azt - a Pp. 3. § (2) bekezdése alapján - annak tartalma szerint sem lehetett úgy értelmezni, hogy a fellebbezése az említett rendelkezés megváltoztatására is kiterjedt.

2. Az alperes az elsőfokú eljárásban a többlethasználati díj fizetési kötelezettségének 2005. május 1-től kezdődően történő megállapítására irányuló felperesi kereset elutasítását kérte ugyan, az első- és a másodfokú eljárásban azonban nem terjesztett elő az általa viselt társasházi közös költségek elszámolása iránti igényt még beszámítási kifogás formájában sem.

(Annak viszont természetesen nincs jogi akadály, hogy az alperes a közös költség tulajdonost terhelő részével kapcsolatos igényét az elévülési idő keretein belül akár peren kívül, akár külön perben érvényesíthesse a felperessel szemben.)

A kifejtettek miatt az említett kérelmek vonatkozásában a rendes jogorvoslati jog kimerítésének a hiánya miatt felülvizsgálatnak nincs helye, ezért a Kúria azok érdemi elbírálását mellőzte.

II. Alaptalanul hivatkozik ugyan az alperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a G. utcai lakásingatlan a saját külön vagyonához tartozna, részben alappal sérelmezi viszont az ingatlanra vonatkozó többlettulajdoni igénye teljes elutasításának tényét.

A Polgári Törvénykönyvről szóló - perbeli időszakban hatályos - 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 685/A. §-ának értelmező rendelkezése szerint az élettársnak - ha jogszabály másként nem rendelkezik - két, házasságkötés nélkül közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben együttélő személy minősül, az élettársak egymás közötti, belső vagyoni jogviszonyaira irányadó Ptk. 578/G. § (1) bekezdése alapján pedig az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont.

Ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni azzal, hogy a háztartásban végzett munka a szerzésben való közreműködésnek számít.

1. Helyes a másodfokú bíróságnak az a jogi következtetése, hogy az ingatlan egésze alperesi különvagyoni jellegének a megállapíthatósága vagy a felperesi jogelőd perbeli ingatlanra vonatkozó igényének a közös vagyonból kifizetett vételár fele részének megfelelő összegnek a megtérítési igényként való elszámolása „fogalmilag kizárt.”

Nem volt vitás a perben az, hogy a G. utcai lakásingatlant a volt élettársak az életközösségük ideje alatt, az 1999. február 10-én kelt adásvételi szerződéssel közösen vásárolták meg és a szerződésben kikötött vételár kifizetéséhez a felperesi jogelőd – az alperes által sem vitatottan – hozzájárult. A közös megvásárlás ténye a volt élettársak javára törvény rendelkezése alapján közös tulajdont keletkeztetett, a tulajdoni hányadaik egymáshoz viszonyított arányának a meghatározása körében azonban önmagában a harmadik személy önkormányzattal kötött (külső jogviszonybeli) adásvételi szerződés tartalmának, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadoknak nincs jelentősége. A Ptk. 116. § (2) bekezdése szerint ugyanis az ingatlan-nyilvántartás a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását csak akkor tanúsítja hitelesen, ha jogszabály kivételt nem tesz, a Ptk. – fentebb idézett – 578/G. §-a viszont az élettársak közös szerzésének arányát a szerzésben való közreműködésükkel azonos, tehát a közös és a különvagyonok vegyülésének arányban határozza meg.

2. Helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság arra is, hogy a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése nem kógens, hanem diszpozitív (szerződést pótló) jellegű rendelkezés, ezért nincs akadálya annak, hogy attól a felek egyező akarattal eltérjenek.

Téves viszont az a jogi következtetése, hogy a perbeli esetben az alperes előadása, valamint az adásvételi szerződés megkötésének előzményei alapján megállapítható lenne az, hogy a volt élettársak egyező akarata az ingatlan 1/2-1/2 arányú tulajdonjogának megszerzésére irányult volna.

Egységes az ítélkezési gyakorlat abban, hogy az önkormányzati bérlakásnak az élettársi kapcsolat fennállása alatt történő megvétele esetén az élettársak tulajdoni hányadainak megállapításánál a bérlőt megillető vételárkedvezményt az egyedüli

bérlő élettárs, a vevőnek az egyösszegű teljesítésre tekintettel adott kedvezményt pedig mindkét élettárs javára kell figyelembe venni (Ptk. 579/G. § (1) bekezdés és 32/1969. (IX. 30.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés a) és c) pontja, 7. § és 7/A. § - BH 2010/11/298.).

Nem volt vitás a perben az, hogy a perbeli ingatlan eredetileg önkormányzati tulajdonú bérlakás volt és annak - a vagyoni értékű jognak minősülő - bérlőtársi jogviszonyát az alperes a volt férjével fennálló házassági életközösségének az ideje alatt, vele közösen szerezte meg, majd a házassági bontóperben a bíróság az alperes volt férjének bérlőtársi jogviszonyát 350.000 forint lakáshasználati jog ellenérték fejében megszüntette és ezáltal a felperes a lakás egészének az önálló bérlőjévé vált. Az alperes volt férjét megillető 350.000 forint ellenérték megfizetésére a volt élettársak életközösségének az ideje alatt, de nem a felperesi jogelőd különvagyonából, hanem az általa 1991. júniusában felvett, de a másodfokú bíróság ténymegállapítása szerint a volt élettársak közös adósságának minősülő és általuk teljes egészében közösen visszafizetett 2.000.000 forint kölcsönből került sor, és ebből egyenlítették ki a felperesi jogelődöt a résztulajdonát képező D. utcai ingatlannal összefüggésben a volt feleségével szemben terhelő 500.000 forint megtérítést is, amelynek ellentételezéseként az alperes semmiféle vagyoni értéket nem szerzett.

Ilyen előzmények után került sor arra, hogy 1998. augusztus 1-jén az önkormányzat mint lakástulajdonos az alperes mint a lakásban bennlakó önálló bérlő részére eladási ajánlatot tett a perbeli lakásra vonatkozóan, mire - az alperes személyes előadása szerint - a felperesi jogelőd „meggyőzte” őt arról, hogy járuljon hozzá a perbeli lakásra vonatkozó bérlőtársi jogviszony létesítéséhez, valamint annak fele-fele arányú közös megvásárlásához, mert a volt élettársak a közös vállalkozói tevékenységüket 1994. év óta az alperes nevére szóló vállalkozói engedély alapján folytatták, és ezért a felperesi jogelőd „így látta magát biztosítotttnak.”

Önmagában a volt élettársaknak az önálló bérleti jog bérlőtársi jogviszonnyá való átváltoztatására és a lakás fele-fele arányú közös megvásárlására vonatkozó megállapodásának létrejötté és a tulajdonjog ennek megfelelő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése azonban nem értelmezhető a Ptk. - 1999. évben hatályos - 207. § (3) bekezdésének tilalma ellenére kiterjesztően úgy, hogy az alperes ezzel egyidejűleg a különvagyoni igényének a felperesi jogelőddel szembeni érvényesítéséről is végleges jelleggel lemond. Kifejezetten erre vonatkozó joglemondás hiányában pedig a különvagyoni igény érvényesítésére lehetőség van, ahhoz a jogszerzésre vonatkozó adásvételi szerződés megtámadása sem

szükséges.

Az alperes jognyilatkozatának a joglemondásként való értelmezését a vitás megállapodás létrejöttének az előzményei és körülményei, valamint a felek ezt követően tanúsított magatartása, a közöttük 2000. szeptember 14-én létrejött megállapodás 2. pontjának az érvénytelenségét megállapító részítélet tartalma sem teszi lehetővé.

A lakás megvásárlásakor a vállalkozói tevékenység folytatása körében használt vagyontárgyaknak az élettársi vagyoni jogi szempontú megítélése még nem volt közzismert, ezért nem zárható ki annak a lehetősége, hogy a volt élettársak valóban csak ilyen módon látták a felperesi jogelőd helyzetét „biztosítottként”, arra utaló adat pedig nem merült fel a perben, hogy az alperes az 1994-1999. közötti időszakban bármiféle olyan egyéb vagyontárggyal rendelkezett volna, ami hasonló jellegű biztosítésként szolgálhatott volna a felperesi jogelőd részére az 1994. év óta az alperes nevén folytatott vállalkozói tevékenység körében használt vagyontárgyak vonatkozásában.

A perbeli lakás megvételekor hatályos, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 45. § (1) bekezdése szerint a határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásra vételi jog illeti meg a) bérletet, b) a bérletetársakat egyenlő arányban, c) a társbérletet az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában, valamint d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét illetve meg.

Az Ltv. idézett szabályai alapján tehát a vételi jog - a korábban hatályos, az állami, illetve önkormányzati tulajdonú lakóházingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló 32/1969. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 5. § (1) bekezdésének a)-c) pontjaiban foglaltaktól eltérően - a bérletnek - az eladási ajánlat megtételét megelőző egy év óta a bérlettel állandó jelleggel együtt lakó - élettársát nem illette meg.

Mindezek miatt nyilvánvaló az is, hogy mindössze két héttel a lakás megvétele előtt az alperes önálló bérletének a felperesi jogelőddel közös bérletté való nyilvánítására és ezáltal a felperesi jogelőd bérletetársi jogviszonyának létrehozására a lakás nem az alperesi különvagyonnak a közös vagyonba való beutalásának szándékával, hanem a lakás kedvezményes vételén történő közös

megvásárolhatósága érdekében került sor.

A 2000. szeptember 14-én kelt megállapodás 2. pontjával összefüggésben a felperesi jogelőd maga sem vitatta, hogy a felek szándéka nem irányult a közösen szerzett ingó és ingatlan vagyonuknak a szerzési aránytól függetlenül 50-50%-ban történő megosztására, és a volt élettársak kölcsönösen érvényesítették a perben a különvagyoni igényeiket is.

3. A perbeli ingatlan vonatkozásban az alperes érdemi ellenkérelme az ingatlan egészének a közös vagyon mérlegéből történő kihagyására irányult ugyan, ez az igény azonban - amint arra a másodfokú bíróság is helyesen utalt - mint több a kevesebbet, magában foglalta az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 1/2 részzel illetősegnél magasabb arányú tulajdoni hányad megállapítására irányuló igényt is.

Mindezek miatt az alperes többlettulajdoni igényének a megalapozott elbírálásához az ingatlan megszerzéséhez való tényleges hozzájárulás arányának a megállapítása nem lett volna mellőzhető, és ez az arány a perbeli esetben csak a volt élettársaknak egyrészt a bérleti jog, másrészt a tulajdonjog megszerzéséhez való együttes hozzájárulásának mértéke alapján határozható meg.

3.1. Az okirati bizonyítékok adatai szerint a perbeli lakás tényleges forgalmi értéke az adásvételi szerződés közös megkötésének időpontjában 3.953.0000 forint, a bennlakó bérlő általi megvásárlás esetén a bruttó vételára pedig 1.284.725 forint volt.

Az Ltv. 52. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen a) az épület településen belüli fekvése, b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága, c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő, d) a lakás alapterülete és komfortfokozata és e) a lakottság ténye figyelembevételével kell megállapítani, a (2) bekezdése alapján pedig a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. Ebből következik, hogy a perbeli lakás bérleti jogviszonyának értéke a vevőt megillető vételárengedmény összegével azonos, amely a két összeg (3.953.000 - 1.284.725 =) 2.668.275 forintos különbözetének felel meg.

A bérleti jogviszony mint vagyoni értékű jog értékének az $(2.668.275 : 2 =) 1.284.725$ forintos fele része az élettársi életközösség létrejöttekor nem vitásan az alperes különvagyonához tartozott, a másik fele részét pedig a volt élettársak az életközösség ideje alatt az alperes volt férjétől a közös vagyonuk terhére kifizetett 350.000 forint ellenérték fejében szerezték meg, ezért annak 1.284.725 forintos értékéből - a szerzésben való egyenlő arányú közreműködésük folytán - őket személyenként $(1.284.725 : 2 =) 667.068$ forint illette meg, amely a felperesi jogelőd vonatkozásában a bérleti jog értéke 1/4 részének, az alperes vonatkozásában pedig a 3/4 részének felel meg.

3.2. A vételár 10%-ának megfelelő 128.472 forintos összegű vételárelőleget, a fennmaradó vételárhátralék kb. egy éven át törlesztett havi 3.854 forintos részleteit, valamint - a korábbi összegű visszafizetésre tekintettel biztosított kedvezményel csökkentett - vételárhátralékot a volt élettársak ugyancsak a közös vagyonukból egyenlítették ki, ezért a kedvezményes vételár összegű teljesítésére tekintettel a R. 8. § (3) bekezdése alapján a részükre biztosított árendedmény - mint a közös vagyonuk értékén szerzett vagyon - ugyancsak a fele-fele arányú közös vagyonuknak minősül (Pfv.II.22.313/1997., Pfv.II.21.667/2003.).

Mindezek miatt az ingatlan vételkori forgalmi értékének a megszerzéséhez

- a felperesi jogelőd a bérleti jog értéke 1/4 részének megfelelő 667.068 forint, valamint az 1.284.725 forintos bruttó vételár felének megfelelő $(1.284.725 : 2 =) 642.362$ forint együttes összegével, tehát $(667.068 + 642.362 =) 1.309.430$ forinttal járult hozzá, amely a 3.953.000 forintos forgalmi értékének a 33,12%-át, kerekítve: 33%-át tette ki,

- az alperes pedig a bérleti jog értéke 3/4 részének megfelelő $(1.334.137,50 + 667.068 =) 2.001.205,50$ forint, valamint az 1.284.725 forintos bruttó vételár felének megfelelő $(1.284.725 : 2 =) 642.362$ forint együttes összegével, tehát $(2.001.205,50 + 642.362 =) 2.643.567,50$ forinttal járult hozzá, amely a 3.953.000 forintos forgalmi értékének a 66,87%-át, kerekítve: 67%-át tette ki.

Az ingatlan közös megszerzése tehát a szerzésben való közreműködés arányára figyelemmel az adásvételi szerződés megkötésekor - az ingatlan-nyilvántartástól eltérően - a felperesre kedvezőbb 67/100-33/100 arányú közös tulajdont keletkeztetett.

A jogerős ítélet fentekkel ellentétes jogi álláspontja ugyanakkor az alperes terhére kétszeres elszámolást is eredményezett, mert az alperes volt férje bérleti jogának értéke az ellenérték közös kifizetése ellenére teljes egészében a felperesi jogelőd javára nyert elszámolást, azt azonban a jogerős ítélet fele részben az alperes terhére számolta el azáltal, hogy megtérítési igények körében a másodfokú bíróság az alperes javára csak a felperesi jogelőd volt feleségének közösen kifizetett 500.000 forint és az alperes volt férjének közösen kifizetett 350.000 forint közötti 150.000 forintos különbözetnek a 75.000 forintos fele részét számolta el.

A kifejtettek miatt a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit részben megváltoztatta és megállapította, hogy a B., G. út 8. VI. em. 20. szám alatti ingatlan - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 1/2-1/2 tulajdoni hányadoktól eltérően - 33/100 részben a felperes, 67/100 részben az alperes tulajdona és az elsőfokú bíróság útján megkeresni rendelte az illetékes körzeti földhivatalt a módosított tulajdoni hányadoknak az ingatlan-nyilvántartásban élettársi közös vagyon megosztása jogcímén történő módosítása végett.

III. Alaptalanul sérelmezi az alperes a többlethasználati díj fizetési kötelezettsége 2005. május 1. napjától kezdődően történt megállapításának, valamint a jogerős ítélet meghozataláig lejárt használati díj középátlagos időponttól járó törvényes kamatában való marasztalásának tényét, a használati díj mértéke, a hátralékos használati díj összege, valamint az azt terhelő időarányos késedelmi kamat összege azonban - az ingatlan tulajdoni arányainak a fenti II. pontban részletezett módosítása folytán - csökken.

A Ptk. - alperes által hivatkozott - 140. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére, a 141. §-a pedig úgy rendelkezik, hogy a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

A 2005. májusa óta az ingatlant teljes egészében birtokban tartó és használó alperest az idézett törvényhelyek alapján - a jogerős ítélet részletesen kifejtett helyes indokai szerint - többlethasználati díj fizetési kötelezettség terheli a felperessel

mint az ingatlan 33/100 részilletőségének a társtulajdonosával szemben.

Az ingatlan felperes nevén nyilvántartott 1/2 tulajdoni hányadának a szakértői vélemény alapján meghatározott többlethasználati díja a 2005. májusától 2013. augusztus 31-ig terjedő időben összesen 2.887.200 forint, annak a középátlagos időponttól járó törvényes kamata pedig 805.054 forint. Ebből következően az ingatlan egészének a hátralékos többlethasználati díja ($2.887.200 \times 2 =$) 5.774.400 forint, a felperest a 33/100 arányú valós tulajdoni hányada alapján megillető hátralékos többlethasználati díja ($5.774.400 \times 0,33 =$) 1.905.552 forint, az utóbbi összeg időarányos kamata ($805.054 \times 2 = 1.610.108 \times 0,33 =$) 531.335 forint, míg a 2013. szeptember 1-jétől a felperest terhelő többlethasználati díj havi ($32.400 \times 2 = 64.800 \times 0,33 =$) 21.384 forint.

Erre tekintettel a Kúria az alperest terhelő többlethasználati díj, valamint hátralékos többlethasználati díj után járó kamat összegét ennek megfelelően módosította.

IV. Alaptalanul hivatkozik a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy a jogerős ítélet a felperes tulajdonába adott, a közös vagyonhoz tartozó egyéni vállalkozói tevékenység céljára szolgáló vagyontárgyak és a felek közös tulajdonában maradó G. utcai ingatlan forgalmi értékét különböző időpontok alapulvételével határozta meg, és tévesen mellőzte a közös védjegy, valamint a „vállalkozás eszmei értékének” a felek közötti elszámolását.

Egységes az ítélkezési gyakorlat abban, hogy a közös vagyon megosztása során az egyes vagyontárgyak állapotának és értékének a meghatározására az életközösség megszűnésének az időpontja irányadó, az olyan értékváltozást azonban, amely nem a felek valamelyikének a magatartására (tevékenységére vagy mulasztására) vezethető vissza, megfelelően figyelembe kell venni.

1. A felperes keresete - többek között - a perbeli ingatlan közös tulajdonának az árverési értékesítés elrendelése útján történő megszüntetésére irányult, amelyre nyilvánvalóan nem az életközösség megszűnésekor, hanem kizárólag a tulajdonközösség megszüntetésekor - többnyire magasabb - forgalmi érték alapulvételével kerülhet sor.

A közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelemnek az első fokon jogerőre emelkedett és ezért felülvizsgálattal nem támadható

ítéleti rendelkezéssel történt elutasítása folytán ugyanakkor az ingatlan forgalmi értékének a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseinek az érdemi elbírálása körében semmiféle jelentősége nem volt.

2. Az időmúlás, illetve a használat folytán rendszerint értéküket vesztő közös ingóságok megosztása ezzel szemben főszabály szerint az életközösség megszűnésekor forgalmi érték alapulvételével történik, mert ilyen módon hárítható át az avulás, illetve elhasználódás folytán bekövetkező értékcsökkenés az ingóságokat birtokban tartó és ténylegesen használó félre.

A vállalkozói tevékenység folytatása körében használt közös ingóságok életközösség megszűnésekor köre és forgalmi értéke a szükséges okirati bizonyítékok hiánya miatt a Pp. 177. § (1) bekezdése alapján kirendelt igazságügyi könyvszakértői bizonyítás elrendelése útján nem volt megállapítható. A Pp. 206. §-ában foglalt elveknek a helyes alkalmazásával járt el tehát a másodfokú bíróság akkor, amikor e vonatkozásban a tényállást a feleknek a vállalkozás életközösség megszűnésekor meglévő vagyonelemeire, azok értékére és birtokosának személyére tett tételes nyilatkozatainak a bírói mérlegelése útján határozta meg.

Ennek során a bizonyítási teher Pp. 164. § (1) bekezdése szerinti főszabályának a helyes alkalmazásával járt el akkor is, amikor - a részletesen kifejtett helyes indokai - kihagyta a vagyommérlegből a vállalkozás „eszmei értékét, a védjegy értékét, valamint azokat az ingóságokat, amelyek életközösség megszűnésekor meglétét az arra hivatkozó alperes nem bizonyította, az egyes vagyontárgyak értékét pedig - egyéb értékelhető peradat hiányában - a volt élettársak által megjelölt értékek számtani átlagában határozta meg.

A Pp. 270. § (2) és 275. § (3) bekezdésében foglaltakból viszont az következik, hogy a tényállás megállapításának a módjára vonatkozó és az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatással lévő eljárásjogi szabálysértés hiányában a szabad bírói mérlegeléssel megállapított tényállás felülvizsgálati eljárás keretében történő felülmérlegelésének, a bizonyítékok újbóli értékelésének nincs helye.

A kifejtettek miatt a felek közötti elszámolás az alábbiak szerint módosul:

Nem volt vitás a felülvizsgálati eljárásban az, hogy

az alperes jogszerű követelése a felperessel szemben:

- a vállalkozói vagyon megosztásának jogcímén őt megillető $(3.592.600 : 2 =) 1.796.300$ forint értékkülönbözet, valamint
- megtérítési igény jogcímén
- - a felperesi jogelőd és volt felesége által közösen felvett 200.000 forint építési hitel és annak kamataiból közösen kifizetett összeg reá eső részeként 225.418 forint,
- - a volt élettársak által a felperesi jogelőd volt feleségének közösen kifizetett 500.000 forint és az alperes volt férjének közösen kifizetett 350.000 forint közötti $(500.000 - 350.000 =) 150.000$ forintos különbség fele részének megtérítése jogcímén $(150.000 : 2 =) 75.000$ forint,
- - tehát összesen $(1.796.300 + 225.418 + 75.000 =) 2.096.718$ forint.

A felperes jogszerű követelése az alperessel szemben:

- a 2005. január 1-től 2013.23. augusztus 31-ig lejárt többlethasználati díj jogcímén $1.905.552$ forint
- a hátralékos többlethasználati díj késedelmi kamataként 531.335 forint, tehát
- összesen $(1.905.552 + 531.335,64 =) 2.436.887,64$ forint.

A felek kölcsönös követeléseinek a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján történő beszámítása folytán tehát az alperes $(2.436.887,64 - 2.096.718 =) 340.169,64$ forintot, kerekítve: 340.000 forintot köteles a felperesnek megfizetni.

A kifejtettek miatt a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit a rendelkező részben foglaltak szerint a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és az Inytv. 26. §-ának (8) bekezdése alapján rendelkezett az illetékes földhivatalnak az elsőfokú bíróság útján, a tulajdoni arányok módosulása ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett történő megkereséséről, egyebekben pedig a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 81. § (1) bekezdése, valamint a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett a Kúria a felek felülvizsgálati eljárással felmerült költségeinek, valamint a felek teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt

felülvizsgálati eljárási illetéknek a viseléséről.

Budapest, 2014. október 7.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő