

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.817/2015/8 szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Madarász Noémi ügyvéd által képviselt felperesnek - a Feketéné dr. Szemző Margit ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése és egyéb iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2015. május 22. napján kelt 13.P.21.983/2012/102. számú ítélete ellen a felperes részéről 106. számon, míg a II. r. alperes részéről 105. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság határozatát részítéletnek tekinti, annak nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezéseit **részben**, az alábbiak szerint **megváltoztatja**:

A **(település neve), (ingatlan 1. hrsz.-a)**. hrsz.-ú, **(ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlan árverési értékesítését beköltözhető állapotban rendeli el. Az árverési vételárból a felperest és az I. r. alperest - a végrehajtási eljárás költségeinek levonását követően - 50 - 50 % illeti.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy sikeres árverés esetén az ingatlant ingóságaitól kiürítve 30 napon belül bocsássa az árverési vevő birtokába.

Az ingó vagyonmérleg 27. tétele alatt megjelölt kemencét értékmegjelölés nélkül adja a felperes tulajdonába.

A felperes tulajdonába adott ingóságok összértékét 1 358 000 (egymillió-háromszázötvennyolcezer) Ft-ra, míg az általa az I. r. alperes javára fizetendő ingó értékkiegyenlítés összegét 602 000 (hatszázkettőezer) Ft-ra leszállítja.

Mellőzi az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, miszerint a II. r. alperes a perrel kapcsolatban felmerült költségeit maga viseli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperes és az I. r. alperes a másodfokú eljárási költségeiket maguk viselik.

A feljegyzett 282 000 (kétszáznyolcvankétezer) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

A felperes és az I. r. alperes 1993-tól érzelmi kapcsolatban álltak, majd 2000. november 20. napjától 2006. júniusáig élettársakként éltek együtt. A 2000. augusztus 3. napján kelt adásvételi szerződéssel egymás közötti egyenlő arányban megvásárolták a **(település neve), (ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlant 5 000 000 Ft vételárért. Megelőzően az I. r. alperes értékesítette a tulajdonában állott **(település neve), (ingatlan 2. címe)** szám alatti lakásingatlant 3 600 000 Ft-ért, amelyet a vételár kiegyenlítéséhez felhasznált, míg a vételár további részét, 1 400 000 Ft-ot a felperes fedezte. A felek az ingatlanon a vásárlást követően jelentős átalakítási, korszerűsítési munkákat végeztek, amelyek költségét a felperes finanszírozta. Az épület lakhatóvá válását követően 2000. november 20. napján együtt beköltöztek az ingatlanba, a korszerűsítési munkákat azonban még ezt követően is folytatták a 2003. évvel bezárólag. A felújítások eredményeként az ingatlan értéke jelentősen emelkedett.

A volt élettársak együttélésük alatt összesen 1 622 000 Ft értékű közös vagyoni ingóságot szereztek, amelyből a felperes 1 398 000 Ft, míg az I. r. alperes 154 000 Ft értékű vagyontárgyat tart a birtokában.

Az élettársi együttélés tartama alatt a felperes kamionsofőrként dolgozott, az ebből származó jövedelme pontosan nem határozható meg, míg az I. r. alperes időszakosan munkaviszonyban állt, rokkant-nyugdíjban részesült és ellátta a háztartási teendőket.

Az I. r. alperes az élettársi kapcsolat fennállása alatt édesapjával együtt megörökölte a **(település 2. neve), (ingatlan 3. címe)** szám alatti ingatlant, amelyet értékesítettek. Az I. r. alperes a vételárból őt megillető 1 250 000 Ft-ot 2001. október 1. napján vette át.

A felperes többször módosított keresetében kérte az élettársi közös vagyon megosztását. Előadása szerint az I. r. alperessel 1993-tól 2006. júniusáig élt gazdasági közösségre is kiterjedő élettársi kapcsolatban. Állította, hogy a **(település neve), (ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlan vételárából 1 400 000 Ft-ot ő teljesített, az ingatlanon végzett beruházások költségei pedig kizárólag az ő keresményéből illetve különvagyonából kerültek kiegyenlítésre, ami a javára - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzettől eltérően - 32/50 tulajdoni hányadot eredményez, ezáltal az I. r. alperes valós tulajdoni hányada 18/50 rész. Kérte a többlettulajdonjoga megállapítását, az alperes használati díj fizetésére kötelezését, valamint a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését a fenti tulajdoni hányadok alapulvételével. Saját különvagyónak tekintette a Toyota Corolla típusú gépkocsit arra hivatkozva, hogy annak 1 560 000 Ft-os vételárából 560 000 Ft önerőt maga teljesített, míg a vételár további részének finanszírozása céljából felvett 1 000 000 Ft kölcsönt saját jövedelméből fizette vissza. Az ingóságokat a kialakult tényleges birtokállapot szerint kérte megosztani, és annak eredményeként az I. r. alperest 630 000 Ft értékkiegyenlítés megfizetésére kötelezni. A II. r. alperessel szemben keresete az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésének tűrésre irányult.

Az I. r. alperes érdemi ellenkérelmében az élettársi közös vagyon megosztását nem ellenezte, az élettársi kapcsolat kezdetét a **(ingatlan 1. címe)** utcai lakásba való beköltözésben jelölte meg, állította, hogy ezt megelőzően nem gazdálkodtak és nem is laktak folyamatosan együtt. Hangsúlyozta, a **(ingatlan 1. címe)** utcai ingatlan vételárához nagyobb arányban járult hozzá (3 600 000 Ft), és a beruházások jelentős része is a különvagyónak, nevezetesen az általa örökölt ingatlan eladási árának a felhasználásával valósult meg. Vitatta, hogy a Toyota Corolla típusú gépjármű a felperes különvagyona lenne, álláspontja szerint mind az önerőt, mind a kölcsön törlesztő részleteit a közös vagyonból fizették. Részletesen nyilatkozott a közös vagyoni ingóságok

körére, értékére, a megosztás módjára, azok közül számos vagyontárgy tekintetében állította, hogy az a különvagyon, így megosztás tárgyát nem képezheti.

A II. r. alperes kérte a perből történő elbocsátását, amely kérelem alapján az elsőfokú bíróság vele szemben megszüntette a pert.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes és az I. r. alperes élettársi közös vagyonát megosztotta, elrendelte a **(település neve), (ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését. Az ingatlan legkisebb árverési vételárát 9 650 000 Ft-ban állapította meg azzal, hogy abból a költségek levonását követően a felperest 30 %, míg az I. r. alperest 70 % illeti meg. Rögzítette, hogy „a II. r. alperes részére feljegyzett végrehajtási jog kizárólag a felperes tulajdonát terheli.” A felperes és az I. r. alperes élettársi közös vagyonát képező ingóságokat akként osztotta meg, hogy a felperes tulajdonába adott 1 398 000 Ft, míg az I. r. alperes tulajdonába 154 000 Ft értékű közös vagyoni ingóságot. Az I. r. alperest kötelezte, hogy a felperesnek 15 nap alatt adja ki a 27. tétel alatti kemencét. A felperest az I. r. alperes javára 622 000 Ft értékkiegymenítés megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felperes és az I. r. alperes költségmentessége folytán feljegyzett eljárási illetéket az állam viseli. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 15 nap alatt 70 000 Ft perköltséget, és megállapította, hogy a II. r. alperes a perrel kapcsolatban felmerült költségeit maga köteles viselni. Határozatának indokolása szerint a közös gazdasági célok érdekében való együttműködés csak 2000. év augusztusát követően, a **(ingatlan 1. címe)** utcai ingatlanba való beköltözés után valósult meg a felek között, így jogi értelemben véve csak ezen időponttól kezdődően voltak élettársaknak minősíthetők, ugyanakkor az élettársi viszony kezdetét az ingatlan megvásárlásának időpontjában, 2000. augusztus 3. napjában jelölte meg. Bizonyítottanak találta az I. r. alperesnek azt az előadását, hogy a felperes az 5 000 000 Ft-os vételárhoz 1 400 000 Ft-tal, míg az I. r. alperes 3 600 000 Ft-tal járult hozzá. Az ingatlanon végzett beruházások köre és a kivitelezés időpontja tekintetében a tényállást a volt élettársak egyező nyilatkozata alapján állapította meg, az arra fordított pénzeszközök forrását illetően pedig vizsgálta a felperes és az I. r. alperes szerzésben való közreműködésének arányát, konkrét hozzájárulásaikat. Rámutatott, a felperes nem bizonyította, hogy az élettársi kapcsolat tartama alatt milyen összegű havi jövedelemmel rendelkezett, ezzel szemben az I. r. alperes bevételeit - a becsatolt okiratok alapján - igazoltnak ítélte, elfogadta továbbá, hogy 1 250 000 Ft összegű különvagyonhoz jutott öröklés, majd adásvétel jogcímén. Arra a következtetésre jutott, hogy a 2001. őszi, 2002. tavaszi és a 2003. nyarán végzett munkálatok bekerülési költségének forrását részben az I. r. alperes fenti különvagyonra képezte, az az által nem fedezett részét pedig a felperes és az I. r. alperes közös vagyonából teljesítettnek tekintette.

Az ingatlan forgalmi értékét és ezen belül a beruházások értékét igazságügyi szakértő útján tisztázta, a forgalmi értéket 14 250 000 Ft-ban, ebből a beruházások értékét 5 999 000 Ft-ban fogadta el. Az I. r. alperes javára értékelte, hogy az ingatlan vételárához 3 600 000 Ft-tal, míg a beruházásokhoz 1 250 000 Ft-tal járult hozzá, amelynek figyelembe vételével az I. r. alperest megillető tulajdoni hányadot a bejegyzettől eltérően 70/100, míg a felperesét 30/100 részben határozta meg. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont árverési értékesítés útján szüntette meg figyelemmel arra, hogy a tulajdonostársak egyike sem volt teljesítőképes az ellenérdekű fél tulajdoni hányadának megváltásához.

Az ingóságokat illetően a felperes és az I. r. alperes szerzésben való közreműködésének arányát azonosnak tekintette, az ingóságok értékét mindösszesen 1 622 000 Ft-ban fogadta el. Nem találta bizonyítottnak, hogy a felperes a Toyota típusú gépkocsit a különvagyonából vásárolta. Mellőzte azon ingóságok megosztását, amelyek az életközösség megszakadásának időpontjában már nem

voltak meg, és ugyancsak kihagyta a vagyonszármazékból a felek különvagyont képező vagyontárgyakat. A periratok közé becsatolta, az I. r. alperes nevére kiállított számlát elegendőnek ítélte annak igazolására, hogy a Tátra típusú munkagép az élettársi közös vagyon részét képezte. A vagyontárgyak megosztásáról a tényleges birtokállapot figyelembe vételével döntött a 27. tétel alatti kemence kivételével, amelyet a felperes tulajdonába adott, s miután a felperes tulajdonába az őt megillető vagyonszármazék képest több értékű ingóság került, a különbözet megfizetésére kötelezte. Mint megalapozatlant elutasította a felperes lakáshasználati díj iránti igényét arra utalással, hogy az ingatlanhoz mindvégig kulccsal rendelkezett, oda rendszeresen bejárt, az ingatlan használatától nem volt elzárva.

A II. r. alperes perkielégítési igényét illetően kifejtette, a permegszüntetésre mindkét ízben a II. r. alperes kifejezett kérésére került sor, a II. r. alperes annak ellenére, hogy a per megszüntetését maga kérte, az e tárgyban hozott végzést megfellebbezte, ezért nem találta indokoltnak a javára perkielégítés megállapítását, rendelkezése szerint költségei viselésére maga köteles.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és a II. r. alperes terjesztett elő fellebbezést. A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával kérte, hogy a **(ingatlan 1. címe)** utcai ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetése esetén az árverési vételárból 66 %-ban, míg az I. r. alperes 34 %-ban részesüljön, a II. r. alperes javára feljegyzett végrehajtási jog fenntartása mellett. Kérte mellőzni az ingó vagyonszármazékból a 7. szám alatti Toyota Corolla típusú személyautót, továbbá a 29. szám alatti Tátra típusú munkagépet, míg a 27. szám alatti kemencét kérte az I. r. alperes tulajdonába adni, ennek megfelelően az I. r. alperest kérte kötelezni 23 000 Ft ingó értékkiegyenlítés megfizetésére. Fellebbezési érvelése szerint az elsőfokú bíróság eljárása során nem tájékoztatta a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről és a bizonyítás sikertelenségének következményeiről, ezzel megsértette a tárgyalási elvet. Emellett nem hallgatta meg a szükséges mértékben a peres feleket személyesen, ami a közvetlenség elvének sérelmét eredményezi. Iratellenesnek minősítette azt a ténymegállapítást, miszerint az életközösség 2000. év augusztusától állott fenn közöttük, az elsőfokú bíróság ugyanis azt állapította meg, hogy az élettársi életközösség a **(ingatlan 1. címe)** utcai ingatlanba való beköltözéssel kezdődött, ami helyesen 2000. november 20. napja. Vitatta, hogy az I. r. alperes az együttélés ideje alatt szerzett jövedelmeit hitelt érdemlően bizonyította, erre vonatkozóan ugyanis igazolásokat nem csatolt. Ezzel szemben véleménye szerint az általa megszerzett, az I. r. alperesét lényegesen meghaladó keresete nagyságát a tanúvallomások igazolták. Állította, hogy az ingatlanon végzett beruházások költségét kizárólag a különvagyonából fedezte, az I. r. alperes javára csupán a vételárból általa teljesített 3 600 000 Ft vehető figyelembe.

Az ingóságokat illetően kiemelte, az I. r. alperes maga sem vitatta, hogy a Toyota Corolla önrészt (560 000 Ft) a különvagyonából fedezte. Változatlanul állította továbbá, hogy a vásárláshoz felvett kölcsön, törlesztő részleteit mind az együttélés alatt, mind az életközösség megszakadását követően önállóan teljesítette. Előadta, a Tátra típusú munkagép 2005-re leamortizálódott, az életközösség megszakadásakor már nem volt meg, ezért azt a vagyonszármazékból mellőzni kell. Méltánytalannak ítélte a kemence tulajdonába adását, miután az az életközösség megszakadása óta az I. r. alperes birtokában van, azt - miután lakhatása sem megoldott - elhelyezni nem tudja. Számítása szerint a fenti ingóságok vagyonszármazékból történő kihagyására figyelemmel az élettársi közös vagyon értéke módosul, amelyre figyelemmel az I. r. alperes köteles a javára 23 000 Ft értékkiegyenlítést megfizetni.

A II. r. alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a felperes perkielégítésben marasztalását kérte.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet fellebbezéssel érintett rendelkezéseinek helybenhagyására irányult.

A felperes fellebbezése **kisebb részben alapos**, míg a II. r. alperes fellebbezése érdemben nem bírálható felül.

Ahogy az ítélet tábla a Pkf.II.20.150/2016/1. számú végzésében kifejtette, az elsőfokú bíróság tévesen szüntette meg a pert a II. r. alperest érintő kereset tárgyában, az ott részletezett indokokat az ítélet tábla e helyütt megismételni nem kívánja. Mindez jelen fellebbezési eljárást illetően azzal a következménnyel jár, hogy az ítélet tábla az elsőfokú ítélet felülbíráható rendelkezései tekintetében hozott határozatot részítéletnek tekintette, míg a II. r. alperessel szemben előterjesztett kereset tárgyában az elsőfokú bíróságnak az eljárást folytatni kell és érdemi döntését annak eredményeként kell meghoznia.

A felperes fellebbezésével érintett elsőfokú ítéleti rendelkezések tekintetében az ítélet tábla álláspontja a következő:

A törvényszék súlyos eljárási szabálysértést követett el, amikor az I. r. alperes ellenkérelmén túlterjeszkedve döntött a **(település neve), (ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlan tulajdoni helyzetéről. A Pp. 3. §-ából is következően a bíróság érdemi döntésének kereteit a kereset és az ellenkérelem szabja meg. Ebből következően a bíróság nem ítélt meg többet, mint amit a felperes keresetében, vagy az alperes viszontkeresetében kér, és kevesebbet sem, mint amit a fél az ellenérdekű fél vele szemben támasztott követeléséből elismer (Pp. 215. §). Az I. r. alperes a perben vitatta, hogy a felperes az ingatlanban a bejegyzetthez képest többlettulajdoni hányaddal rendelkezne, saját különvagyoni hozzájárulására hivatkozással kiszámította az őt megillető, általa valósnak ítélt és a felperesét meghaladó tulajdonrészét, azonban ez iránt a perben igényt nem érvényesített. Arra hivatkozott ugyanis, hogy a felperessel peren kívül kötött megállapodásban az ingatlan értékesítésében, a vételár egyenlő arányú felosztásában egyeztek meg, az ebben foglaltaktól pedig nem kíván eltérni.

Az élettársi közös vagyon megosztása feltételezi az élettársi kapcsolatból eredő vagyoni igények egységes és végleges rendezését. A teljes körű rendezés érdekében a bíróságnak a lehetőségekhez képest fel kell derítenie az élettársak vagyoni helyzetét az életközösség létrejöttkor, és annak megszűnéskor vizsgálni kell, hogy mi volt az a vagyonszaporulat, amely az együttélés alatt keletkezett, és hogy annak megszerzésében milyen arányban működtek közre. Fel kell deríteni a vagyonszaporulat létrejöttében a különvagyoni hozzájárulásokat is. A vagyoni igények teljes körű rendezésére figyelemmel annak megállapításához, hogy egy vagyontárgy - a perbeli esetben az ingatlan - megszerzéséhez a peres felek mennyiben járultak hozzá a közös vagyonból, illetve különvagyonaikból, ehhez képest a valós tulajdoni arányok megegyeznek-e az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni illetőségekkel, viszontkereset nem szükséges, elegendő, ha arra az alperes ellenkérelmében hivatkozik. Emellett az élettársi vagyoni jogi perben az alperes a vagyonmérleget anélkül kiegészítheti, pl. további ingóságok vagyonmérlegbe való felvételét kérheti, hogy e tekintetben viszontkeresetet kellene előterjesztenie. Ha viszont vitatja a kereset tárgyát képező ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjogi helyzetét és a többlettulajdonjoga megállapítását kéri, ezen igényét kizárólag viszontkereset formájában érvényesítheti. A perbeli esetben azonban az alperes a bíróság felhívása alapján kifejezetten akként nyilatkozott, hogy a többlettulajdonjoga megállapítása iránt nem kíván viszontkeresetet előterjeszteni, ilyen igénye a perben egyáltalán nincs, így az elsőfokú bíróság azáltal, hogy ennek ellenére a javára a

bejegyzetthez képest többlettulajdonjogot állapított meg, túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, illetőleg jelen esetben az ellenkérelmen. E lényeges eljárási szabálysértés azonban - a későbbiekben kifejtendők szerint - a jogvita érdemi felülbírálatát nem gátolta.

A felperes hivatkozásával ellentétben ugyanakkor az elsőfokú bíróság más eljárási szabályt nem sértett, így nem volt indokolt a felperes által felhozott okból az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése. A periratokból, különösen a jegyzőkönyvek tartalma alapján egyértelműen megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a peres feleket részletesen, a per tárgyát képező valamennyi igény tekintetében meghallgatta, a peres felek álláspontjukat szóban és írásban egyaránt kifejtették, így a tárgyalási elv megsértése szóba sem kerülhet. Emellett tájékoztatta a feleket a bizonyítandó tényekről, a bizonyítási teherről, a bizonyítás sikertelenségének következményeiről, egyben felhívta az arra köteles felet bizonyítási indítványai előterjesztésére, azaz eleget tett a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségének is.

A per tárgyává tett vagyoni jogi igények tekintetében mindenekelőtt tisztázandó volt a peres felek közötti élettársi kapcsolat időbeli terjedelme.

A Ptk. 685/A. §-a szerint élettársi jogviszony jogi tényen, nevezetesen a közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben történő együttélés tényén alapul. Kizárólag e jogi tényhez fűződik az a jogkövetkezmény, hogy az élettársak a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése értelmében a szerzésben való közreműködés arányában szereznek közös tulajdont. E jogszabályhely tehát vélelmet állít fel az élettársi kapcsolat fennállása alatti közös szerzés mellett a vagyonszaporulat tekintetében (BH2007. 122.). Annyiban helytálló a felperes fellebbezése, hogy az elsőfokú bíróság tévesen határozta meg az élettársi életközösség kezdő időpontját. Az elsőfokú eljárás során a felperes az élettársi kapcsolat kezdetét 1993. évre tette, ehhez képest fellebbezésében azt már 2000. novemberében jelölte meg, így a másodfokú eljárás során az ítéletábránál abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy ez utóbbi időpont, avagy az elsőfokú bíróság által meghatározott 2000. augusztusi időpont tekinthető helytállónak. Tény, hogy az I. r. alperes már az elsőfokú eljárás során is 2000. novemberét, a közösen vásárolt ingatlanba való beköltözés időpontját tekintette az élettársi jogviszony kezdetének, és az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában ezt az alperesi előadást fogadta el. Így az, hogy ennek ellenére az élettársi jogviszony kezdő időpontjaként az ingatlanvásárlás dátumát jelölte meg, nyilvánvalóan adminisztrációs hiba. A beköltözés, és - az eljárás fellebbezési szakaszában a felek által már egyezően előadottak szerint - az együttélés kezdete 2000. novemberében volt, következésképp helyesen ezt kell az élettársi kapcsolat létesítése időpontjának tekinteni. Erre figyelemmel helytállóan hivatkozott a felperes fellebbezésében arra, hogy a beköltözést megelőzően végzett beruházásokat nem lehet a közös vagyontól finanszírozottnak tekinteni. Azt a tényt, hogy az ingatlanba való beköltözést megelőzően végzett beruházások költségeit kizárólag a felperes viselte, az I. r. alperes sem tette vitássá, így e tekintetben bizonyítás lefolytatására nem volt szükség, azt az elsőfokú bíróság is helytállóan mellőzte. Az I. r. alperes állította, hogy már ebben az időszakban is ellátta a házimunkát, mosott, főzött és viselte a rezsiköltségeket. A fent kifejtettek szerint azonban ez idő szerint a felperes és az I. r. alperes között jogi értelemben vett élettársi kapcsolat még nem állt fenn, így a beruházás bekerülési költsége még abban az esetben sem lenne közös vagyoni hozzájárulásként figyelembe vehető, ha az I. r. alperes az általa végzett tevékenység kifejtését bizonyította volna. Az ingatlanba való beköltözést megelőzően végzett beruházások emiatt kizárólag a felperes javára számolhatók el, amelynek műszaki értéke 2 800 000 Ft-ban határozható meg.

Az ingatlant érintő további beruházások köre, ütemezése, műszaki értéke többnyire nem volt vitatott a peres felek között, ellenben eltérő előadást tettek arra vonatkozóan, hogy azt milyen jövedelemből, illetve kinek az anyagi forrásait felhasználva kiviteleztek. Az a perben tényként volt megállapítható, hogy az I. r. alperest az általa örökölt ingatlan értékesítése után 1 250 000 Ft illette meg, e tekintetben állította, hogy ezt az összeget otthon tartotta, majd az átalakítás, felújítás költségeire

fordította. A felperes tagadásával szemben azonban nem bizonyította, hogy a vételárat valóban e célra használta fel, erre vonatkozóan egyértelmű bizonyítékok a perben nem álltak rendelkezésre, ugyanakkor az I. r. alperes e körben tett állítása megcáfoltnak sem tekinthető. Annak meghatározásához, hogy a volt élettársak a beköltözést követően végzett munkálatokhoz milyen arányban járultak hozzá a közös vagyonból, esetlegesen a különvagyonaikból, szükséges volt annak vizsgálata, hogy az együttélés tartama alatt milyen mértékű jövedelemre tettek szert. A felperes jövedelmi helyzetét illetően csupán bizonytalan tartalmú tanúvallomások álltak rendelkezésre, azok alapján nem volt megállapítható a felperes által megszerzett jövedelem pontos mértéke, az azonban a peradatok alapján valószínűsíthető, hogy a felperes jövedelme meghaladta az I. r. alperes okiratokkal igazolt mértékű, jelentősnek nem minősülő jövedelmeit. Az I. r. alperes javára volt értékelhető ugyanakkor a háztartásban végzett munka. Mindezt egybevetve a beruházások bekerülési költségének forrására vonatkozó megnyugtató és egyértelmű adatok hiányában a felperes és az I. r. alperes hozzájárulását a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése alapján egyenlőnek kell tekinteni.

A fentiek szerint a peres felek által nem vitatott és a szakértő által kimunkált műszaki bekerülési költségek figyelembe vételével a felperes és az I. r. alperes közötti elszámolás az ingatlant illetően az alábbiak szerint végezhető el:

Az ingatlan 5 000 000 Ft-os vételárából a felperes javára 1 400 000 Ft, míg az I. r. alperes javára 3 600 000 Ft vehető figyelembe. Emellett a felperes oldalán számolandó el a beköltözést megelőzően végzett beruházások 2 800 000 Ft-os bekerülési költsége. A beruházások teljes műszaki bekerülési költsége 5 990 000 Ft volt, ebből a fenti 2 800 000 Ft levonása után megmaradó 3 190 000 Ft a felperes és az I. r. alperes javára egyenlő arányban vehető figyelembe, ami a javukra személyenként 1 595 000 Ft elszámolását eredményezi. Ebből következően az ingatlan 10 990 000 Ft-ot kitevő szerzési értékéből a felperes javára 5 795 000 Ft (1 400 000 Ft + 2 800 000 Ft + 1 595 000 Ft), míg az I. r. alperes javára 5 195 000 Ft (3 600 000 Ft + 1 595 000 Ft) számolható el, ami 53-47 %-os tulajdoni arányok megállapítását tenné lehetővé a felperesre kedvezőbben. Az ítéletábra ennek ellenére mégsem ítélte indokoltnak a szerzőskori, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni arányok módosítását az alábbiakban kifejtettek szerint. Lényeges ugyanis, hogy az élettársi közös vagyon megosztása iránti peres eljárás 2008-ban indult, amikor a felperes még egyenlő tulajdoni hányadok alapulvételével kérte az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését, huzamos ideig nem is kívánt ezzel kapcsolatban különvagyoni igényt érvényesíteni. Az sem hagyható figyelmen kívül, hogy a különvagyoni igénye előterjesztését követően - még a per tartama alatt - 2012. április 30. napján kötött egy megállapodást az I. r. alperessel, amely szerint ha az ingatlant 15 000 000 Ft-ért értékesíteni tudják, a befolyó vételárat egymás között egyenlő arányba osztják meg. E rendelkezésből következően a vételár felosztását illetően kiindulópontnak maga a felperes is azt tekintette, hogy az ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban képezi a felek közös tulajdonát. Az I. r. alperes - ahogyan erre az ítéletábra fentiekben már utalt - kidolgozta a saját különvagyoni hozzájárulása figyelembevételével a megítélése szerint helyes tulajdoni arányokat, azt a saját javára 70 %-ban jelölte meg, ennek

ellenére még a 2015. január 5. napján kelt 85. sz. beadványában is úgy nyilatkozott, hogy a közös tulajdon megszüntetését egyenlő tulajdoni arányok alapulvételével kéri. A fentiek szerint számított 53 - 47 %-os tulajdoni arány - a különvagyoni ráfordítások és a felek által elért jövedelmek pontos ismeretének hiányában - számos bizonytalansági tényezőt rejt magában, ezért az ítéletábra valamennyi peradat mérlegelése eredményeként - a fenti számítás szerinti tulajdoni arányok közötti csekély eltérésre is tekintettel - nem tartotta indokoltnak a bejegyzett tulajdoni arányok módosítását, ezért az elsőfokú bíróság ítéletének e rendelkezését megváltoztatta, így sikeres árverés esetén a végrehajtási eljárás költségeinek levonását követően megmaradó árverési vételár a felperest és az I. r. alperest egyenlő arányban illeti.

Az ítéltábla észlelte, hogy az árverési értékesítés feltételei pontatlanul kerültek meghatározásra, az elsőfokú bíróság ugyanis nem rendelkezett arról, hogy az ingatlan árverési értékesítése az ingatlan lakott, avagy beköltözhető állapotában történhet. Nem vitatott, hogy az ingatlanban jelenleg az I. r. alperes lakik, sikeres árverési értékesítés esetén - miután az ingatlanban levő tulajdonjogát ez esetben elveszíti - nem lesz érvényes jogcíme az ingatlan további használatára, birtokban tartására. Az I. r. alperes a perben erre az esetre nem kérte a javára használati jog alapítását, ezért köteles az ingatlan elhagyására és arra, hogy azt a Vht. 154/A. §-ában foglaltak alapján sikeres árverés esetén 30 napon belül bocsássa az árverési vevő birtokába.

A felperes a másodfokú eljárás során csatolta az ingatlan tulajdoni lapjának 2016. február 3-i állapotáról készült másolatot, amelyből megállapíthatóan a II. r. alperes javára bejegyzett végrehajtási jog időközben törlésre került az ingatlan-nyilvántartásból. Ennek megfelelően az árverési vételár felosztásáról való rendelkezés során az ítéltábla a II. r. alperest korábban megillető végrehajtási jogra már nem volt figyelemmel.

A felperes fellebbezése érintette a 7. tétel alatti Toyota Corolla típusú személygépkocsit, a 29. tétel alatti Tátra típusú munkagépet, valamint a 27. tétel alatti kemencét.

A Toyota Corolla típusú gépjárművet a felperes a különvagyonának tekintette, állította, hogy a vételár „önerő” részét a keresményéből félretett pénzből vásárolta, és a vételár fennmaradó részére felvett pénzügyi kölcsönt is ebből fizette részben az életközösség tartama alatt, részben pedig annak megszakadását követően. Tény, hogy a gépjármű megvásárlására az élettársi együttélés tartama alatt került sor, erre tekintettel annak tulajdoni helyzetét illetően a közös szerzés vélelme érvényesül. Nincs peradat arra vonatkozóan, hogy az élettársak vagyoni viszonyaikra, jövedelmeik kezelésére a vagyonekülönítés módszerét kívánták volna alkalmazni, az pedig jelen esetben nem volt megállapítható, hogy melyik peres fél jövedelme szolgált a gépjármű vételára, illetve a kölcsön törlesztő részleteinek fedezetéül. Miután a szerzésben való közreműködés aránya a már kifejtettek szerint azonos, ezért mind az önerőt (560 000 Ft), mind - az együttélés alatti - törlesztő részletekre fordított összeget a közös vagyonból teljesítettnek kell minősíteni. A felperes állította, hogy az életközösség megszakadását követően kizárólag ő törlesztette a kölcsöntartozást, ez azonban olyan új tényállítás, amit az elsőfokú eljárásban is előterjeszhetett volna, így a Pp. 235. § (1) bekezdésében rögzített korlátra tekintettel erre a másodfokú eljárásban már megalapozottan nem hivatkozhat. Tény emellett, hogy az életközösség megszakadása óta a gépjárművet a felperes használja, az I. r. alperes a tulajdonjogból fakadó használati jogát nem gyakorolhatta, így az a körülmény, hogy esetlegesen a felperes teljesítette a kölcsön törlesztő részleteit, alkalmas a kizárólagos használat anyagi jellegű ellentételezésére, így nincs indok e vagyontárgy tekintetében az egyenlő szerzési arányoktól való eltérésre.

A 29. tétel alatti Tátra típusú munkagépet a peres felek 2001-ben vásárolták, annak vételára 1 125 000 Ft volt, a számla az I. r. alperes nevére került kiállításra. A felperes a perben állította, hogy a munkagép a különvagyonát képezi, s bár az elsőfokú bíróság a 67. sorszám alatti végzésében felhívta ennek bizonyítására, a felperes e felhívásnak nem tett eleget és nem vitatta az alperes által meghatározott forgalmi értéket sem. Utóbb azt adta elő, hogy a munkagépet **(személy neve)-val** közösen vásárolta, ezt azonban az I. r. alperes tagadásával szemben nem bizonyította. E körülménynek egyebekben ellentmond az a tény, hogy a gépjármű vételének időpontjában kiállított számlán vevőként az I. r. alperes került feltüntetésre. A fellebbezési eljárás során a felperes e tekintetben is új tény állított, nevezetesen, hogy a munkagép az életközösség megszakadása

időpontjában nem volt meg, az a folyamatos munkavégzésre tekintettel leamortizálódott. Ilyen tényelőadást azonban az elsőfokú eljárás során - bár arra módja lett volna - nem tett, így az a Pp. már hivatkozott rendelkezése alapján nem vehető figyelembe. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan tekintette mind a Toyota Corolla típusú gépjárművet, mind a Tatra típusú munkagépet a felek élettársi közös vagyonához tartozónak, annak megosztásáról pedig helytállóan határozott.

A felperes a 27. tétel alatt megjelölt kemencét az I. r. alperes tulajdonába kérte adni fellebbezésében arra hivatkozással, hogy azt az életközösség megszakadása óta folyamatosan a felperes tartja birtokban, annak elhelyezéséről a maga részéről gondoskodni nem tud. Az I. r. alperes már az elsőfokú eljárás során is úgy nyilatkozott, hogy a kemencét a felperes megrendelésre készítette, a megrendelő azt nem vette át, így az a felperes elköltözését követően az ő birtokában maradt. A kemencére azonban nincs szüksége, azt használni nem tudja, ebből következően a felperest illeti. E nyilatkozat akként értelmezhető, hogy az I. r. alperes a kemencét nem tekinti a közös vagyonhoz tartozónak, ezért méltánytalan lenne azt az elsőfokú bíróság által jelölt 40 000 Ft-os értéken a felperes tulajdonába adni. Erre figyelemmel az ítéletábla mellőzte a kemence forgalmi értékének meghatározását, és azt értékmegjelölés nélkül adta a felperes tulajdonába.

Emiatt az ingóságok összértéke 1 358 000 Ft-ra módosult, ezáltal az ítéletábla az I. r. alperes javára fizetendő ingó értékkiegyenlítés összegét 602 000 Ft-ra leszállította.

A már hivatkozottak szerint a II. r. alperes által előterjesztett fellebbezés elbírálására jelen eljárás keretében nem kerülhetett sor, a II. r. alperes ellen előterjesztett kereset tárgyában hozott permegszüntető végzést ugyanis az ítéletábla hatályon kívül helyezte, és e tekintetben az elsőfokú bíróságot az eljárás lefolytatására utasította. Erre figyelemmel az ítéletábla az elsőfokú bíróság részítéletnek tekintett határozatát a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a Pp. 213. § (2) bekezdésében foglaltak alkalmazásával a felülbírált rendelkezések tekintetében részítéletet hozott. Egyben utal arra, hogy az elsőfokú bíróságnak a II. r. alperessel szemben előterjesztett kereset elbírálásán túlmenően rendelkeznie kell a felperest az elsőfokú eljárás során képviselő **(pártfogó ügyvéd neve)** pártfogó ügyvéd díjának viseléséről is.

A fellebbezési eljárás során a felperes és az I. r. alperes pernyertessége-pervesztessége közel azonos arányúnak tekinthető, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési eljárási költségeiket maguk kötelesek viselni.

A felperes fellebbezésének pertárgyértéke 3 520 000 Ft (ingatlan: 2 280 000 Ft, ingók: 1 240 000 Ft), ennek megfelelően a feljegyzett másodfokú eljárási illeték összege az 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdése alapján 282 000 Ft, amelyet a felperes és az I. r. alperes részére engedélyezett teljes személyes költségmentességre tekintettel a Pp. 81. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam visel.

Szeged, 2016. február 3.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Dr. Lengyel Nóra sk.
előadó bíró

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró