

... Ítéltábla
17.Pf.21.626/2014/5-II.

A ... Ítéltábla a Bitá-Petrik Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Bitá Judit ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Dr. Oros Csaba Ügyvédi Iroda (**fél címe.**, ügyintéző: dr. Oros Csaba ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, dr. Ördög Judit jogi előadó által képviselt II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe.**) II. rendű alperesek ellen élettársi vagyonszövetség megszüntetése iránt indított perében a ... Törvényszék 2014. szeptember 23. napján meghozott 27.P.22.746/2010/64. számú ítélete ellen a felperes részéről 67. sorszámmal előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A ... Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja, és az I. rendű alperes által fizetendő megváltási ár összegét 1.995.064 (Egymillió-kilencszázkilencvenötezer-hatvannégy) forintba lecsökkenti.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 210.900 (Kétszázötvenezer-kilencszáz) forint másodfokú perkielégítést, és az államnak felhívásra 531.432 (Ötszázharmincegyezer-négy százharminckettő) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezéssel érintett tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes (a továbbiakban: a felek), 2000 márciusától - 2007 februárjáig élettársi kapcsolatban éltek, az I. rendű alperes édesapjának tulajdonában álló ..., ... szám alatti ingatlanban (a továbbiakban: a perbeli ingatlan). A felekkel közös háztartásban éltek az I. rendű alperes szülei is.

Az I. rendű alperes szülei még életükben rendelkeztek a vagyonuk gyermekeik, így az I. rendű alperes és két testvére közötti felosztásáról. Az I. rendű alperes testvérei telek, illetve házaspár ingatlant kaptak ajándékba és a családon belüli megállapodás az volt, hogy a perbeli ingatlan az I. rendű alperes tulajdonába kerül.

Az I. rendű alperes és édesapja 2002. május 8. napján adásvételi szerződést kötöttek, amellyel az I. rendű alperes megvásárolta az a perbeli ingatlant 7.000.000 forint vételárért. Az adásvételi szerződés szerint az I. rendű alperes 2002. május 7. napján 4.000.000 forint vételárat megfizetett az eladó részére, a fennmaradó 3.000.000 forint vételár rész kifizetését pedig az ... Bank által biztosított hitel útján vállalta megfizetni.

A felek a II. rendű alperestől a 2002. június 27. napján kelt lakóingatlan vásárlási kölcsönszerződés

alapján 3.000.000 forint összegű kölcsönt vettek fel. Az adásvételi szerződés alapján a kölcsön összegének felvételére az I. rendű alperes édesapja, mint eladó volt jogosult, aki az I. rendű alperes állítása szerint ezt az összeget visszaadta az I. rendű alperesnek az ingatlan felújítása céljából.

A felek 2002 és 2006 közötti időtartamban olyan építési munkákat végeztek az ingatlanban, amelyek az ingatlan értékét 2006. évi értéken 5.700.000 forinttal növelték. A beruházások bekerülési költsége 2002. évi árszinten 4.680.000 forint.

2006. évben a beruházások nélkül a telek értéke 3.800.000 forint, a felépítmény értéke 7.400.000 forint, összesen 11.200.000 forint volt. A beruházások elvégzése után a felépítmény értéke 13.150.000 forintra, a teljes ingatlan értéke 16.950.000 forintra emelkedett.

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 20.130.000 forint.

Az I. rendű alperes nagyapja, idős ... és ... 2004. március 10. napján az I. rendű alperessel kötött szerződésben a perbeli ingatlan 1/3 tulajdoni hányadára ... és ... javára, őket közösen illető holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak, amely a szuterénként nevesített ingatlanrész kizárólagos használatát jelentette. A haszonélvezeti jog forgalmi értékét 2.800.000 forintban határozták meg arra figyelemmel, hogy a haszonélvezők ezt az összeget fordították az általuk használt ingatlanrész lakhatóvá tételére. Rögzítették azt is, hogy a haszonélvezeti jog az ingatlan-nyilvántartásba nem kerül bejegyzésre, figyelemmel a II. rendű alperes javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomra.

Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperesnek a ... Kft.-nél 2000. és 2006. év közötti időtartamban elért nettó jövedelme 8.005.117 forint, míg az I. rendű alperesnek felperesnek ebben az időtartamban a ... Kft., valamint a ... Kft. munkáltatónál elért nettó jövedelme 3.710.158 forint volt.

Mellette a felek 2003. évtől kezdődően virágtermesztéssel foglalkoztak, amelyből 2004. évtől kezdődően évi 450.000 forint bevételük származott.

Az ... kölcsön törlesztőrészeit az életközösség megszakításától kezdődően az I. rendű alperes fizette. 2007. május 1. és 2011. szeptember 29. napja közötti időtartamban 1.352.530; 2011. szeptember 2. és 2012. február 6. napja közötti időtartamban 98.179; összesen 1.450.709 forintot fizetett meg. 2014. május 30. napján a II. rendű alperes felé fennálló tartozás összege 790.802 forint volt.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy élettársi közös vagyon jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát. Kérte az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését tulajdoni hányadának az I. rendű tulajdonába adásával. Nem ellenezte az I. rendű alperes által helyette kifizetett ... kölcsön törlesztőrészeinek a megváltási árba történő beszámítását. Másodlagosan, - az I. rendű alperes teljesítőkép telensége esetén - a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését kérte.

Keresetének ténybeli alapjául arra hivatkozott, hogy az ingatlant az élettársi kapcsolatuk fennállása alatt az I. rendű alperessel együtt vásárolták meg és közösen újították fel. Tulajdoni hányada azért 1/2, mert az élettársi kapcsolat fennállása alatt a szerzésben való közreműködésük aránya azonos mértékű volt. Állította, hogy a munkaviszonyból származó jövedelme mellett alkalmi munkából havi 70.000-80.000 forint összegű bevétele származott.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte. Állította, hogy

az édesapjával megkötött adásvételi szerződés színlelt volt, az ténylegesen ajándékozási szerződést leplezett. Vételár kifizetésére nem került sor, nem fizették ki a szerződésben rögzített 4.000.000 forint összegű készpénzt vételár részletként, ilyen összegű megtakarítással nem is rendelkeztek. A II. rendű alperes által folyósított 3.000.000 forint összegű kölcsönt az édesapja vette fel, mint eladó, de azt átadta a részükre annak érdekében, hogy azt az ingatlan felújítására fordítsák.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes élettársi közös vagyon jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan 17/100 tulajdoni hányadát. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont úgy szüntette meg, hogy a felperes 17/100 tulajdoni hányadát 2.562.310 forint megváltási ár 15 napon belül történő megfizetésével az I. rendű alperes tulajdonába adta. Azt ezt meghaladóan előterjesztett keresetet pedig elutasította.

Bizonyítottnak látta az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes és az édesapja között a perbeli ingatlanra megkötött adásvételi szerződés színlelt volt. Ténylegesen ajándékozási szerződés jött létre közöttük, és az I. rendű alperes nem fizette meg az édesapja részére az adásvételi szerződésben rögzített 4.000.000 forint összegű vételárat. Megállapította, hogy a felek az élettársi kapcsolat kezdetétől az adásvételi szerződés megkötésének időpontjáig 3.500.000-3.600.000 forint összegű jövedelemmel rendelkeztek. Ebből azonban kiadásai is keletkeztek, ezért kizárt, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor 4.000.000 forint összegű megtakarításuk volt.

Hivatkozott az elsőfokú bíróság arra is, hogy a felperes sem vitatta az I. rendű alperesnek azt az állítását, hogy az I. rendű alperes testvéreinek a szülők még életükben vagyontárgyakat juttattak, amely juttatás ingyenes volt. Ezért bizonyítottnak látta azt az I. rendű alperesi állítást, hogy a perbeli ingatlant édesapjától ajándékba kapta. Azért kötöttek azonban ajándékozási szerződés helyett adásvételi szerződést, hogy a testvérei a szerződést utóbb ne tudják megtámadni. Ennek alapján megállapította, hogy a felek az I. rendű alperes különvagyonában álló ingatlant újították fel.

Nem látta bizonyítottnak ugyanakkor az I. rendű alperesnek azt az előadását, hogy a II. rendű alperestől az ingatlan vásárlásához felvett 3.000.000 forint kölcsön összegét utóbb az I. rendű alperes édesapja visszaadta részükre az ingatlan felújítására. Ezért nem fogadta el az I. rendű alperesnek azt az állítását sem, hogy az ingatlanon végzett beruházások kizárólag az I. rendű alperes különvagyonából történtek. Nem fogadta el azt a felperesi előadást sem, hogy ... tanúnál 2000. évtől kezdődően gépkezelő földmunkát végzett, amellyel havi 70-80.000 forint összegű jövedelemre tett szert. Figyelembe véve azt, hogy az építkezés megkezdéséig a feleknek keletkezhett megtakarításuk, valamint a felújításhoz az I. rendű alperes nagyapja a 2.800.000 forint hozzájárulást mindkettőjük részére adta, azt állapította meg, hogy a felújítási munkákban a felek azonos arányban vettek részt. Az 5.700.000 forint értékű beruházásokat ezért fele-fele arányban számolta el a felek között.

A felek tulajdoni hányadát az alábbi számítás szerint határozta meg:

I. rendű alperes tulajdoni hányada:

- a telek 2006. évi forgalmi értéke: 3.800.000 forint;
 - az ingatlan beruházások előtti forgalmi értéke: 7.400.000 forint;
 - értéknövelő beruházások fele: 2.850.000 forint;
- összesen: 14.050.000 forint.

Az ingatlan 2006. évi 16.950.000 forintos forgalmi értékéhez viszonyítva ez az I. rendű alperes javára 83/100 tulajdoni hányadot eredményez.

A felperes tulajdoni hányadát pedig a 2.850.000 forint értékű értéknövelő beruházás jelenti, amely

az ingatlan 16.950.000 forintos forgalmi értékéhez viszonyítva javára 17/100 tulajdoni hányadot eredményez.

Az ingatlan 20.130.000 forintos értékét csökkentette a II. rendű alperes javára még fennálló 790.802 forint összegű tartozással. Az ingatlan nettó forgalmi értéke így 19.339.198 forint, és a felperes 17/100 tulajdoni hányadának értéke 3.287.665 forint. Ezt csökkentette az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes által a II. rendű alperes részére kifizetett törlesztés fele összegével, 725.354 forinttal. Ezen számítás eredményeként az I. rendű alperest a felperes tulajdoni hányadának megváltási áráként 2.562.310 forint megfizetésére kötelezte. Úgy értékelte, hogy az I. rendű alperes ezen megváltási ár megfizetésére teljesítőképes, mert 4.000.000 forint feletti megváltási ár kifizetésére állította az I. rendű alperes a teljesítőképtelenségét.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében elsődlegesen azt kérte, hogy az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával azt állapítsa meg, hogy az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát megszerezte élettársi közös vagyon jogcímén és tulajdoni hányadának megváltási ára fejében az I. rendű alperest 8.917.103 forint megfizetésére kötelezze. Teljesítőképtelensége esetén a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését kérte azzal, hogy az ingatlan legkisebb árverési vételára beköltözhetően 18.000.000 forint, amely $\frac{1}{2}$ része a felperest illeti meg és az I. rendű alperes a felperest megillető vételárból jogosult levonásba helyezni 1.382.897 forintot. Másodlagos fellebbezési kérelme annak megállapítására irányult, hogy a perbeli ingatlan 339/1000 tulajdoni hányadát szerezte meg és a közös tulajdon megszüntetése során az I. rendű alperes 5.600.503 forint megfizetésére köteles. Ez az összeg a 6.983.400 forint összegű megváltási árba az I. rendű alperes által a felperes helyett kifizetett 1.382.897 forint törlesztőrészlet beszámításával alakult ki.

Fellebbezésében sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság erre irányuló vizontkereset előterjesztése nélkül is megállapította az I. rendű alperes és édesapja által megkötött adásvételi szerződés színlelt voltát és azt, hogy az I. rendű alperes ajándékba kapta az ingatlant. Állította, hogy az adásvételi szerződéssel, mint okirati bizonyítékkal szemben kizárólag az I. rendű alperes előadása állt, amelyet bizonyíték nem támasztott alá.

Vitatta az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor nem rendelkezhetek 4.000.000 forint összegű megtakarítással. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem fogadta el ... tanúvallomását, aki bizonyította, hogy alkalmi munkából havi 70-80.000 forint összegű bevétele volt. Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása nem következetes, mert egyrészt kifejtette, hogy ... tanúvallomását nem fogadta el, az ítélet indokolásának későbbi részében pedig mégis azt állapítja meg, hogy a felperesnek származott alkalmi munkából jövedelme, de nem olyan összegben, mint ahogyan azt a tanú állította.

Rámutatott arra is a felperes, hogy miszerint az elsőfokú bíróság elfogadta, hogy az I. rendű alperes ajándék jogcímén szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát. Ugyanakkor azt állapította meg, hogy a 7.000.000 forint vételárból a 4.000.000 forint vételár részt nem fizették meg a felek, azt azonban nem látta bizonyítottnak, hogy a vételár másik részét jelentő, a II. rendű alperestől felvett 3.000.000 forint kölcsönt az I. rendű alperes édesapja átadta az I. rendű alperesnek.

A fellebbezés érvelése szerint tévedett az elsőfokú bíróság a felperes javára megállapított tulajdoni illetőség meghatározása során még akkor is, ha a 4.000.000 forintot az I. rendű alperes különvagyonának tekinti. Miután ugyanis nem látta bizonyítottnak az elsőfokú bíróság a 3.000.000 forint kölcsönnek az I. rendű alperes részére történő átadását, azt úgy kell tekinteni, hogy a 3.000.000 forint kölcsönt a felek közösen vették fel, így a felperes a 3.000.000 forint összeg felével, 1.500.000 forinttal hozzájárult az ingatlan szerzéséhez. Ezáltal megszerezte adásvétel jogcímén az

ingatlan 215/1000 tulajdoni hányadát (1.500.000/7.000.000).

Ez az adásvétel jogcímén megszerzett 215/1000 tulajdoni hányad a beruházások felperes javára eső 2.850.000 forint értékével 339/1000 tulajdoni hányadra emelkedett. Ezen 339/1000 tulajdoni hányad értéke 6.983.400 forint, amelyből az I. rendű alperes által kifizetett 1.382.897 forint levonásával az I. rendű alperes a felperes részére megváltási árként 5.600.503 forint megfizetésére köteles.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult azzal, hogy kérte az I. rendű alperes által az elsőfokú ítéletben el nem számolt és a másodfokú ítélet meghozataláig kifizetett kölcsön törlesztőrészeinek elszámolását is.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiak szerint pontosítja és kiegészíti:

A felperes havi nettó munkabére 2000. évben 59.254, 2001. évben 64.460, és 2002. évben 68.678 forint volt. Az élettársi kapcsolat 2000. márciusi kezdetétől az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés 2002. május 8. napján történt megkötéséig elért munkabére összesen 1.640.772 forint volt.

Az I. rendű alperes havi nettó munkabére 2000. évben 74.857 forint, 2001. évben 80.679 forint, 2002. évben pedig 87.327 forint volt. Az élettársi kapcsolat létesítésétől az adásvételi szerződés megkötéséig terjedő időtartamban az I. rendű alperes munkabére összesen 2.066.026 forint volt. Kettőjük közösen elért munkabére 3.706.798 forint volt.

A felperesnek 2000 és 2002 év között alkalmi munkából legfeljebb havi 50.000 forint bevétele származott.

A felek 2001. július 17. napján vásároltak egy ... típusú személygépkocsit 2.390.000 forint vételárért, amelyből 700.000 forintot fizettek ki, - a felperes előadása szerint korábbi megtakarításának felhasználásával - a fennmaradó 1.690.000 forint vételárat pedig kölcsönből teljesítették. A kölcsön havi törlesztőrésze 38.078 forint volt. 2002. július 12. napján a kölcsönből hátralévő 1.521.359 forintot egy összegben visszafizették. A végtörlesztés forrására eltérően nyilatkoztak a felek, de abban egyező volt az előadásuk, hogy erre a célra nem saját megtakarításukat használták fel.

A ... típusú személygépkocsit 2003. július 14. napján eladták és vásároltak egy ... típusú személygépkocsit 3.757.500 forint vételárért. Ebbe beszámították a ... típusú személygépkocsi 1.994.741 forint vételárát, a fennmaradó összeget pedig a ... Rt.-től felvett 1.757.759 forint összegű hitelből fizették ki. A hitel törlesztésére két alkalommal havi 17.393, további két alkalommal pedig havi 18.154, összesen 71.094 forintot fizettek. A felperes a kölcsönszerződésben havi nettó jövedelmét 50.000 + 60.000 forintban határozta meg.

2004. január 30. napján 4.950.000 forint vételárért vásároltak egy ... típusú személygépkocsit, amelynek vételárába beszámították a ... típusú személygépkocsit 2.100.000 forint értékben, a fennmaradó vételárat pedig 2.850.000 forint összegű hitelből fizették ki. A hitel törlesztőrészei havi 33.000 forint körüli összeget jelentettek.

2006. december 12-én 1.100.000 forint vételárért egy quadot vásároltak, a vételárból 400.000 forintot készpénzben, a többit hitel felvételével fizették ki.

Az ingatlan vásárlásához igényelt 3.000.000 forint összegű kölcsön törlesztésére az I. rendű alperes 2012. február 10. és 2014. szeptember 11. napja közötti időtartamban 769.970 forint; 2014. október 1. és 2015. november 30. napja közötti időtartamban további 350.000 forint összegű törlesztőrészletet fizetett meg a II. rendű alperes részére. Ennek figyelembe vételével a II. rendű alperes felé fennálló kölcsöntartozás 2015. november 30. napján 440.802 forint.

Az ... Jelzálogbank Rt. 2015. november 24. napján az I. rendű alperes részére 3.000.000 forint összegű kölcsön felvételét engedélyezte.

A tényállást az ítélet tábla a ... Kft. P.24.249/2007/17/3.,4., valamint 13. sorszám alatti keresetkimutatása, a felperes 8. és 21. sorszám alatti előkészítő irata, valamint a mellékletként csatolt adásvételi és kölcsönszerződések, a II. rendű alperes P.22.746/2010/65. sorszám alatti kimutatása, a felek 2015. július 3. és 2015. november 25. napján tartott tárgyaláson tett egyező előadása és az ... Jelzálogbank Rt. Pf. 5/A/1. szám alatt csatolt irata alapján egészítette ki.

A kiegészített tényállás alapján a fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság eljárása során a tényállás megállapításához szükséges bizonyítást lefolytatta és érdemben helyes döntést hozott, annak indokait azonban az ítélet tábla nem osztja teljes mértékben.

Téves a felperesnek az a fellebbezési érvelése, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett, amikor érdemben elbírált az I. rendű alperesnek az adásvételi szerződés semmisségére vonatkozó előadását anélkül, hogy az érvénytelenség megállapítását az I. rendű alperes viszontkeresetben kérte volna.

A Ptk. 207. § (6) bekezdés szerint a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

Ptk. 234. § (1) bekezdés rendelkezése szerint pedig a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

Ez a rendelkezés azt jelenti, hogy a fél a szerződés semmisségi okból eredő érvénytelenségére viszontkereset előterjesztése nélkül is hivatkozhat.

Az elsőfokú bíróság ugyan jogszabályi hivatkozás nélkül, de helyesen állapította meg azt is, hogy az I. rendű alperes és édesapja által a perbeli ingatlanra 2002. május 8. napján megkötött adásvételi szerződés színlelt volt, az ténylegesen ajándékozási szerződést leplezett és a szerződés tartalmát a leplezett szerződés alapján helyesen bírálta el.

Az I. rendű alperesnek azt az előadását, hogy szándékuk ténylegesen nem adásvételi, hanem ajándékozási szerződés megkötésére irányult, teljes mértékben alátámasztotta testvéreinek, valamint nagyszülőjének tanúvallomása. ... (16. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. oldal), ... (16. sorszám alatti jegyzőkönyv 4. oldal) és id. ... (23. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. oldal) tanúvallomásukban egyértelműen bizonyították az I. rendű alperesnek azt az állítását, hogy - miután az I. rendű alperes testvérei is részesültek a szülőktől ingatlan juttatásban - a családon belüli megállapodás az volt, hogy az I. rendű alperes fogja örökölni a perbeli ingatlant. Az eredeti megállapodás tehát öröklésre, vagyis ingyenes szerzésre vonatkozott. Ez is azt támasztja alá, hogy az I. rendű alperes ingyenesen jutott az ingatlanhoz, ellenérték fizetési kötelezettség nem terhelte. Azt az I. rendű alperesi előadást is megerősítették a tanúk, hogy azért volt indokolt az ajándékozási szerződés helyett adásvételi szerződés kötése, mert ezzel a juttatással az I. rendű alperes magasabb értékhez jutott, mint a testvérei és a szerződést készítő ügyvéd tanácsára így kívánták kizárni annak lehetőségét, hogy a testvérek a szerződést megtámadják.

Egyetért az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon megállapításával is, amely szerint kizárja az adásvételi szerződés megkötésére irányuló szándékot, hogy a felek nem rendelkezhettek a 4.000.000 forintos vételárrész kifizetéséhez szükséges megtakarításokkal.

A módosított tényállás alapján megállapítható, hogy az élettársi kapcsolat létesítésétől az adásvételi szerződés megkötéséig terjedő időtartamban a felek munkabére legfeljebb 3.700.000 forint körüli összeg lehetett. A rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével jutott arra a következtetésre az elsőfokú bíróság, hogy ... tanúvallomása nem elegendő annak a felperesi állításnak a bizonyítására, hogy 2002. év végéig a felperesnek alkalmi munkából havi 80.000, 2003. évtől kezdődően pedig havi 40-50.000 forint rendszeres jövedelme származott.

A felperes személyes meghallgatása során ugyanis (9. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. oldal), azt adta elő, hogy főállása mellett néha munka után, néha pedig hétvégeken végzett alkalmi munkát. Az ebből származó rendszeres jövedelmének összegét nem jelölte meg.

... tanúvallomásában (16. sorszám alatti jegyzőkönyv 5. oldal) úgy nyilatkozott, hogy 2000 évtől kezdődően két, két és fél éven át, eléggé rendszeresen, alkalmanként hétvégeken vagy délutáni órákban adott munkát a felperesnek, amellyel minden alkalommal 9-10.000 forintot keresett. A havi elért bevételét 70-80.000 forintban, majd 2002. évtől kezdődően havi 40.000 forintban határozta meg.

A tanú azon vallomásából, hogy a felperes alkalmanként 9-10.000 forint díjazást kapott, az következik, hogy a felperes a havi 80.000 forint rendszeres jövedelmet csak úgy érthette el, ha minden hétvégén, kivétel nélkül, szombaton és vasárnap is dolgozott **...nál**. Ilyen rendszeres, folyamatos munkavégzést azonban maga a felperes sem állított.

..., valamint ... tanúvallomása (P.24.249/2007/16. sorszámú jegyzőkönyv 7. oldal) az alkalmi munkavégzés tényét bizonyítja, az ebből származó rendszeres jövedelem azonban a kifejtettek szerint nem érthette el a felperes által állított havi 80.000 forintot. Figyelembe véve azt, hogy a felperes saját előadása szerint sem dolgozott minden hétvégi napon, az ítéltábla mérlegeléssel azt állapította meg, hogy a felperesnek 2000. és 2002. év között alkalmi munkából legfeljebb havi 50.000 forint összegű rendszeres jövedelme származhatott.

A felperes havi 50.000 forint összegű, alkalmi munkából származó jövedelmének elfogadása esetén is a felek bevétele az élettársi kapcsolat létesítése és az adásvételi szerződés megkötése közötti időtartamban legfeljebb 5.000.000 forint lehetett.

Figyelembe kell venni ugyanakkor azt, hogy 2001 júliusában a felek megvásárolták a ... típusú személygépkocsit és a vételár kifizetéséhez felvett kölcsön törlesztésére havonta 38.000 forintot fizettek 2002. július 12. napjáig. Ezen rendszeres kiadás figyelembe vételével a megmaradt bevételük legfeljebb 4.500.000 forint lehetett.

Ebből a bevételből 4.000.000 forint megtakarítása azt jelentené, hogy a feleknek megélhetésükre havonta 20.000 forint körüli összeg maradt. Kizárt, hogy saját létfenntartási költségeik viselése, a személygépkocsi évenkénti cseréje és azok üzemben tartása mellett a felek jövedelmükből a 4.000.000 forint vételár részt meg tudták takarítani.

Helyesen állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, hogy a felek az adásvételi szerződés megkötésekor nem rendelkeztek 4.000.000 forint összegű megtakarítással, amelyet a vételárra tudtak volna fordítani és ez a tény is kizárja azt, hogy az adásvételi szerződést kötöttek.

Az elsőfokú ítélet indokolásával szemben az ítéltábla álláspontja szerint bizonyított az I. rendű alperesnek az az állítása is, hogy a II. rendű alperestől felvett 3.000.000 forint kölcsön összegét megkapták az I. rendű alperes édesapjától, és azt az ingatlan felújítására fordították.

A már korábban kifejtettek szerint az ítélet tábla bizonyítottan látta azt az I. rendű alperesi előadást, hogy édesapjával nem adásvételi, hanem ajándékozási szerződést kötött.

Az ajándékozási szerződés pedig a Ptk. 579. § (1) bekezdés szerint ingyenes szerződés, tehát az I. rendű alperest vételár fizetési kötelezettség egyáltalán nem terhelte; sem a 4.000.000 forint készpénz, sem pedig a 3.000.000 forint kölcsön formájában.

Azt az alperesi állítást, hogy édesapja átadta számukra a kölcsön összegét, alátámasztja az a tény is, hogy a kölcsön utalását követően az I. rendű alperes édesapja rövid időn belül elhunyt. Ha a birtokában maradt volna a 3.000.000 forint, azt a halálának bekövetkezéséig nem költhette el. Ugyanakkor nem merült fel a perben sem az I. rendű alperes, sem testvérei részéről, hogy édesapjuk után a hagyatékban 3.000.000 forint készpénz volt.

Ellentmondásos az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása, mert egyrészt megállapította, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig 4.000.000 forint összegű megtakarítással nem rendelkeztek a felek (ítélet 6. oldal), másrészt azt is megállapította, hogy az építkezés megkezdéséig keletkezhettek megtakarításuk, (ítélet 7. oldal) amely az építkezés bekerülési költségét az I. rendű alperes nagyapjától kapott 2.800.000 forint összegen felül fedezte.

A felek egyezően adták elő, hogy az adásvételi szerződés megkötése után az építkezést megkezdték, vagyis ugyanolyan hosszú időtartam telt el az élettársi kapcsolat létesítése és az adásvételi szerződés megkötése között, mint az élettársi kapcsolat létesítése és az ingatlan felújításának kezdete között. A már korábban kifejtett indokolás szerint tehát a feleknek az ingatlan átépítésének megkezdéséig sem keletkezhettek megtakarítások.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapítottakkal szemben az I. rendű alperes nagyszülőjétől kapott 2.800.000 forintot nem fordították teljes mértékben az építkezésre.

Az I. rendű alperes előadása szerint ugyanis (P.22.746/2010/27. számú előkészítő irat 2. oldal) ebből az összegből csak 1.800.000 forintot használtak fel erre a célra, a felperes pedig (P.24.249/2007/9. számú jegyzőkönyv 3. oldal) az I. rendű alperessel egyezően adta elő, hogy nem fordítottak az építkezésre 2.000.000 forintot.

A szakértői vélemény az építkezés bekerülési költségét (44. sorszám alatti szakértői vélemény) a 2004 májusáig elvégzett munkáknál 4.680.000 forintban határozza meg. A feleknek tehát a nagyszülőtől kapott összegen felül legalább 2.880.000 forint megtakarítással kellett volna rendelkezniük ahhoz, hogy a kölcsön nélkül az építkezést meg tudják valósítani. Ez azt feltételeznél, hogy az átlagosan havi 180.000-200.000 forintos jövedelmükből havi 110.000 forintot kellett megtakarítaniuk, és a személygépkocsi törlesztőrészeinek kifizetése után megélhetésüket, a személygépkocsik fenntartását havi 30.000 -55.000 forint közötti összegből kellett fedezniük. A felek életvitele alapján kizárt, hogy bevételeikből rendelkeztek olyan összegű megtakarítással, amely fedezte az építkezés költségeit. Ez még akkor is igaz, ha figyelembe vesszük, hogy az építkezés több évig elhúzódott. Az építkezésnek az a része ugyanis, amely a legnagyobb kiadásokat feltételezte, 2002 év folyamán történt.

Ez pedig azt jelenti, hogy az I. rendű alperes nagyszüleitől kapott készpénzen felül a felek kizárólag a kölcsönből származó 3.000.000 forint felhasználásával tudták az építkezés költségeit biztosítani. Ez bizonyítja az I. rendű alperesnek azt az állítását, hogy édesapjától az általa felvett kölcsönt megkapták és azt az építkezésre fordították. A kölcsön a felek közös forrása, és ugyanígy közös az I. rendű alperes nagyszülőjétől kapott összeg is. Ezért az ingatlan felújítása a felek közös hozzájárulásából történt.

Az indokolás ezen kiegészítésével helyes az elsőfokú bíróságnak a feleket megillető tulajdoni

hányadok meghatározására vonatkozó számítási módja.

Ennek megfelelően az I. rendű alperes tulajdoni hányada az alábbiak szerint alakul:

1. telek értéke: 3.800.000 forint;
 2. az ingatlan beruházások előtti értéke: 7.400.000 forint;
 3. a közös beruházások értékének fele: 2.850.000 forint;
- összesen: 14.050.000 forint.

Ez a 16.950.000 forintos értékhez viszonyítva az I. rendű alperes javára 83/100 tulajdoni hányadot eredményez.

A felperes javára számolható el a közös beruházás értékének fele: 2.850.000 forint.

Ez az ingatlan 16.950.000 forintos forgalmi értékéhez viszonyítva javára 17/100 tulajdoni hányadot eredményez.

Ezen indokok alapján az ítéletábra helybenhagyta az elsőfokú ítéletnek a felperes élettársi közös vagyon jogcímén megszerzett tulajdoni hányadának megállapítására vonatkozó rendelkezését.

Nem vitatta a felperes az I. rendű alperesnek azt az állítását, hogy az élettársi kapcsolat megszakítását követően a kölcsön törlesztőrészeit kizárólag az I. rendű alperes fizette. Fellebbezésében elismerte az I. rendű alperes által ezen a címen kifizetett 1.382.897 forintnak a felperes tulajdoni hányada megváltási árából történő levonását.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az I. rendű alperes által 2007. május 1. napjától 2011. szeptember 29. napjáig törlesztett 1.352.530, valamint 2011. szeptember 2. napjától 2012. február 6. napjáig törlesztett 98.179; összesen: 1.450.709 forintot számolta el.

2012. február 10. napjától 2014. szeptember 11. napjáig az I. rendű alperes 769.970 forint, 2014. október 1. napjától 2015. november 30. napjáig pedig további 350.000 forint összegű törlesztőrészletet fizetett meg. Az I. rendű alperes által az élettársi kapcsolat megszakítását követően kifizetett törlesztőrészletek összege tehát 2.570.679 forint, amelynek felét, 1.285.339 forintot az I. rendű alperes a felperes helyett fizetett meg.

Az I. rendű alperes folyamatos törlesztésével az ingatlant 2014. május 30. napján terhelő 790.802 forint összeg 440.802 forintra csökkent.

Az ingatlan forgalmi értéke 20.130.000 forint, a II. rendű alperes javára fennálló tartozás összege 440.802 forint.

A felperes tulajdoni hányadának megváltási áráként számítandó forgalmi érték tehát 19.689.198 forint.

A felperes 17/100 tulajdoni hányadának értéke 3.347.163 forint.

Ezt az értéket csökkenteni kell az I. rendű alperes által, a felperes helyett kifizetett 1.285.339 forinttal. Az I. rendű alperes által a felperes tulajdoni hányadának megváltási áráként fizetendő összeg így 2.061.824 forint.

Az I. rendű alperes a másodfokú eljárás során igazolta, hogy 3.000.000 forint erejéig teljesítőképes, mert az ... Jelzálogbank Rt. 2015. november 24. napján az I. rendű alperes részére 3.000.000 forint összegű kölcsön felvételét engedélyezte.

Az ítéletábra ezért helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetésére vonatkozó rendelkezését is.

Az elsőfokú ítéletnek a Pp. 253.§ (2) bekezdése szerinti megváltoztatását az indokolta, hogy az ítéletábra az elsőfokú ítéletben el nem számolt törlesztőrészletekkel csökkentette a felperesnek

fizetendő megváltási árat.

A felperes fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét úgy változtassa meg, hogy a 3.422.100 forint értékű 17/100 tulajdoni hányada helyett, 10.065.000 forint értékű $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát állapítsa meg. A fellebbezésben vitatott érték így az Itv. 39. § (1) bekezdés alapján 6.642.900 forint.

A fellebbezési illeték az Itv. 46. § (1) bekezdés alapján 531.432 forint.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre. Pervesztessége miatt az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték viselésére az ítélet tábla a felperest kötelezte az Itv. 74. § (3) bekezdés alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) és (2) bekezdése, valamint a Pp. 239. §. alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés alapján.

A Pp. 239. §. alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdés alapján a felperes köteles az I. rendű alperes ügyvédi munkadíj formájában felmerült másodfokú perköltségének megfizetésére is, melynek mértékét az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, valamint (5) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2015. november 25.

. Lukács Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k.
előadó bíró

Dr. Örkényi László s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

... Ítéltábla
17.Pf.21.626/2014/6.

A ... Ítéltábla a Bita-Petrik Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Bitá Judit ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Dr. Oros Csaba Ügyvédi Iroda (**fél címe.**, ügyintéző: dr. Oros Csaba ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (felperes címe) I. rendű, dr. Ördög Judit jogi előadó által képviselt II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe.**) II. rendű alperesek ellen élettársi vagyontörség megszüntetése iránt indított perében meghozta a következő

kijavító végzést:

A ... Ítéltábla a 17.Pf.21.626/2014/5-I. számú ítéletének rendelkező részét akként javítja ki, hogy az I. rendű alperes által fizetendő megváltási ár összege helyesen 2.061.824 (Kétmillió-hatvanegyezer-nyolcszázhuszonnégy) forint.

A kijavító végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Kúriához címzett, de a ... Ítéltáblán 4 példányban benyújtott fellebbezésnek van helye.

I n d o k o l á s

Az ítéltábla az ítélet írásba foglalása során észlelte, hogy az I. rendű alperes által fizetendő megváltási ár meghatározása során számítási hibát vétett, mert az I. rendű alperes által 2011. szeptember 2. és 2012. február 6. napja között kifizetett törlesztőrészeket kétszer számolta el. Az ítéltábla ezért ítéletének rendelkező részét a Pp. 224. § (1) bekezdés alapján hivatalból kijavította. Az ítélet indokolása a helyes számítást tartalmazza.

A végzés ellen a Pp. 224. § (4) bekezdés alapján van helye fellebbezésnek.

Budapest, 2015. november 26.

. Lukács Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k.
előadó bíró

Dr. Örkényi László s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: