

A Győri Ítéltábla Bakkné dr.Gaál Éva Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Bakkné dr.Gaál Éva ügyvéd,) által képviselt felperesnek dr.Zalai Péter ügyvéd által képviselt I.r. és a II.r. alperesek ellen tulajdoni igény, közös tulajdon megszüntetése iránt a ...i Törvényszék előtt folyamatba tett perében ...en, 2016.évi május hó 23.napján 17.P.20.922/2011/92/I. szám alatt hozott részítélet ellen az I.r. alperes részéről 93. és 94.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és a ... hrsz. alatt felvett ingatlanban a felperes tulajdoni hányadát 17/100 -ban állapítja meg.

Az ingatlanügyi hatóság megkeresését akként változtatja meg a ...i belterület 755 hrsz-ú, a ... szám alatt lévő „lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs” megnevezésű, 1063 m² alapterületű ingatlan tekintetében, hogy az I.r. alperes tulajdoni hányadát 83/100-ra módosítsa, míg felperes neve (... szám alatti lakos) felperes javára 17/100 tulajdoni hányadot jegyezzen be élettársi közös szerzés jogcímén.

Köteles a felperes 15 nap alatt megfizetni az I.r. alperesnek 60.000 (Hatvanezer) Ft elsőfokú és másodfokú perköltséget.

Köteles az I.r. alperes az illetékügyben eljáró adóhatóság felhívására megfizetni az államnak 102.300. (Egyszázkettőezer-háromszáz) Ft első és 136.400. (egyszázharminchatezer-négyszáz) Ft másodfokú eljárási illetéket, míg a fennmaradó 199.800. (egyszázkilencvenkilencezer-nyolcszáz) Ft első és a 43.200. (Negyvenháromezer-kettőszáz) Ft másodfokú illetéket az állam viseli.

Az ítéltábla az I.r. alperest a felperes javára 48.750. (Negyvennyolcezer-hétszázötven) euró 30 napon belüli megfizetésére vonatkozó rendelkezést hatályon kívül helyezi, és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Ebben a körben a felperes és az I.r. alperes másodfokú perköltségét fejenként 300.000. (Háromszázezer) Ft-ban állapítja meg.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A felperes módosított keresetében a ...hrsz.alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának megállapítását kérte élettársi közös szerzés jogcímén, valamint az ingatlan közös tulajdonának megszüntetését megváltás útján. Kérte kötelezni az I.r. alperest az ausztriai ingatlan tekintetében az eladási ár $\frac{1}{2}$ részének a megfizetésére.

Előadta, hogy az I.r. alperessel 2007.februárjáról 2011.szeptember végéig élettársi kapcsolatban éltek. Az együttélés ideje alatt vásárolta meg az I.r. alperes a ...szám alatti ingatlant, melynek

vételéhez 10.000 euró különvagyonnal járult hozzá. Az I.r. alperes 56.000 euró kizárólagos vagyonát nem vitatta.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy a felperessel az élettársi kapcsolatuk ideje alatt közös vagyonuk nem keletkezett, vagyongyarapodás kizárólagosan az ő saját különvagyonából történt. Így a felperesnek sem tulajdoni, sem pedig megtérítési igénye nem lehet. Hivatkozott arra is, hogy azszám alatti ingatlan megvásárlásához ... től kapott 19.000 euró kölcsönt, amely visszafizetésre nem került. Hivatkozott arra is, hogy édesanyja és édesapja 2009.augusztusában és novemberében 8.400, illetve 14.000 eurót utaltak át részére.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott részítéletében megállapította, hogy a felperes a ... hrsz-ú ingatlan 22/100 tulajdoni hányadát élettársi közös szerzés jogcímén megszerezte. Egyben megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy aszám alatti lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs megnevezésű ingatlan tekintetében az I.r. alperes tulajdoni hányadát 78/100-ra módosítsa, míg a felperes 22/100 tulajdoni hányadát élettársi közös szerzés jogcímén jegyezze be. A II.r. alperest a fentiek tűrésére kötelezte.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek a részítélet jogerőre emelkedését követő 30 napon belül 48.750 eurót.

Ítéletének tényállása szerint a ...i Törvényszék 17.P.../2011/42.számú közbenső ítéletében - amelyet a egyéb érdekelt Pf.V.../2013/21.számú közbenső ítéletével részben megváltoztatott, megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes 2007. februárjától 2011.szeptember vége között élettársi kapcsolatban éltek.

Az I.r. alperes még az élettársi kapcsolatot megelőzően 2007.január 25.napján megvásárolta aszám alatti ingatlant 48.000 euró vételárért. Az ingatlant az I.r. alperes már az élettársi kapcsolat ideje alatt 2008.július 25.napján 56.000 euró vételárért értékesítette.

Az élettársak ezt követően vásárolták meg a ...,szám alatti ingatlant 75.000 euróért az I.r. alperes nevére. Ezen vételárba belefolyt a felperes 56.000 euró kizárólagos vagyona, míg a felperes kizárólagos vagyoni hozzájárulását 10.000 euróban állapította meg. A közös vagyoni hozzájárulás pedig 9.000 euró volt.

Ezen ingatlant az I.r. alperes 2009.november 20.napján 75.000 euróért értékesítette. Ezt követően ...ban két másik ingatlant vásárolt összesen 59.500 euróért.

A két augsburgi ingatlant az I.r. alperes értékesítette, melyből összesen 63.000 euró bevétele származott, míg az ... ingatlan eladási árából 15.500 euró megmaradt. Így kb. 78.500 euró bevétele volt a felperesnek és az I.r. alperesnek a németországi ingatlanok értékesítését követően.

2010.április 10.napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg az I.r. alperes 9.000.000 forint vételárért a ...hrsz-ú ingatlant. Ez a vételkori euró árfolyamot figyelembe véve kb.34.000 eurónak felelt meg.

Az I.r. alperes és a közös gyermek 2010.márciusában visszaköltözött Magyarországra.

A felperes 2010.december 1. és 2011.május 31.napja közötti időben Magyarországon munkaviszonyban állt, havi jövedelme bruttó 81.181 - 94.000 forint között mozgott.

A peres felek közös gyermeke - 2008.május 4.napján született - ... után az I.r. alperes havi 145 euró családi gyermektámogatást kapott, és további 300 euró szülőtámogatási díjat. Az I.r. alperesnek a gyermek születését megelőző 12 havi időszakban munkából elért nettó jövedelme nem volt.

A ...i ingatlant az I.r. alperes 45.000 euróért vásárolta meg és a vételár 2011. június 19.napján került kifizetésre az I.r. alperes számlájáról történő átutalással a közjegyző részére. Az ausztriai ingatlant az I.r. alperes a per során 2013.április 19.napján 125.000 euróért értékesítette.

Az élettársi kapcsolat megszakadásának időpontjában a volt élettársak közös tulajdonát a ...i ingatlan és a ...szám alatti ingatlan képezte.

A volt élettársak az élettársi közösség alatt vásárolt ingatlanokat felújították. Az ...-i ingatlanban festés, szalagparkettázás, járólapozás történt. Ugyanakkor felújításra kerültek az ...ban megvásárolt lakások is.

Az élettársak által megvásárolt ...i ingatlant 2011-ben felújították. A beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény szerint a felújítás az ingatlan forgalmi értékét 1.070.000 forinttal emelte. Ez a felek között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban oszlik meg.

A ...i ingatlant szintén felújították az élettársak. A felperes részt vett a vakolásban, gipszkartonozásban, festésben, járólapozásban.

Az életközösség megszakadásakor - 2011.szeptemberében - a ...i ingatlan beruházásokkal növelt forgalmi értéke 10.070.000 forint volt.

A törvényszék a Pp.213.§./2/ bekezdése alapján a hrsz.-ú ingatlanból a felperest illető tulajdoni hányad, illetve az értékesített ...i ingatlan eladott vételárából a felperest illető összeg tekintetében részítéletet hozott.

Ítéletének jogi indokolásában rögzítette, hogy a perbeli jogvita elbírálására az 1959.évi IV.tv. (Ptk) 578/G.§./1/ bekezdésében foglalt rendelkezései az irányadók.

Álláspontja szerint a közös tulajdoni hányad mértékének az alapjául szolgáló szerzési arány meghatározása során az élettársak kizárólagos tulajdoni hozzájárulásának az egészét, valamint a közös tulajdoni hozzájárulásnak az egyes élettársakra eső hányadát egyaránt figyelembe kell venni. Ezért a felperesnek tulajdoni igénye lehet az élettársi kapcsolat alatt keletkezett vagyonszaporulatra.

Ezt követően vizsgálta, hogy az ingatlanok közös vagy különvagyoni szerzése állapítható-e meg.

Az I.r. alperes az ingatlanok tekintetében kizárólagos tulajdonszerzést állított.

Az tény, hogy az első, hamburgi ingatlan az I.r. alperes különvagyonának minősül, ezt a felperes sem vitatta (11.jkv. 5.oldal). Ezen az ingatlanon túlmenően azonban az I.r. alperes a további ingatlanok kizárólagos szerzését igazolni nem tudta.

Az I.r. alperes arra hivatkozott, hogy édesapja és édesanyja 2009.augusztusában átutalt 8.400 és 14.000 euró felhasználásával történt az augsburgi ingatlanok megvásárlása.

Az elsőfokú bíróság e körben az I.r. alperes édesanyjának ... vallomását értékelve kétséget kizáróan megállapítani nem tudta, hogy az I.r. alperes az augsburgi ingatlanok megvásárlásához különvagyoni pénzeszeget használt fel, amely a szüleitől származott. Ezen túlmenően az egymást

követő lakás- eladások és vételek sorozata alapján az eladási ár, illetve a következő ingatlan megvásárlásához felhasznált összegek fedezték a ...i és az ausztriai ingatlan megvásárlását.

Nem látta bizonyítottnak azon I.r. alperesi előadást sem, hogy a ...-i ingatlan vételéhez ... 19.000 euró kölcsönt adott volna. Ezen I.r. alperesi előadásnak ellentmond az a tény, hogy ezen ingatlan megvásárlására 2008.augusztus 8. napján került sor, míg ... a pénzügyi kölcsönt 2008.augusztus 14.napján vette fel.

Ugyanakkor álláspontja szerint a felperes igazolta, hogy a szülei által rendelkezésére bocsátott 10.000 euró különvagyoni pénzösszeg az ...-i ingatlan vételéhez felhasználásra került. Így ezt az összeget a felperes különvagyónaként számolta el.

Tényként állapította meg, hogy a ...i és a ...i ingatlan képezte a volt élettársak élettársi kapcsolata alatt keletkezett vagyonszaporulatát.

Hangsúlyozta, hogy az élettársak nem egyenlő arányban, hanem a szerzésben való közreműködés arányában részesednek a meglévő élettársi közös vagyonból. Ezért tisztázta az élettársak szerzésben való közreműködésének arányát.

A részletesen hivatkozott tanúk vallomása alapján tényként azt állapította meg, hogy a felperes Németországban alkalmi munkát végzett, az abból származó jövedelme azonban nem volt megállapítható.

A bizonyítási eljárás során adat merült fel arra, hogy a felperes németországi tartózkodási idején előzetes letartóztatásban volt. Az előzetes letartóztatásról szóló határozat indokolása utalt arra, hogy törvényellenes cselekményt folytat a felperes és az I.r. alperes Németországban. Az ebből származó jövedelmet azonban az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a közreműködési arány megállapításakor, mivel a törvényellenes cselekményből származó jövedelmet a bíróság nem legalizálhatja.

Az I.r. alperes tekintetében - előadásával szemben - megállapította, hogy havi 300 euró szülőtagogatásban részesült és az anyavédelmi időszakot megelőző 12 havi időszakban kereső foglalkozásból származó jövedelme nem volt. 2009.márciusa és októbere között 13.630 euró bérbeadásból származó jövedelemmel rendelkezett.

A fenti tényeket mérlegelve az élettársi kapcsolat alatt létrejött vagyonszaporulat létrehozásában a felek közreműködését $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban állapította meg.

Az ...-i ingatlan vételára 75.000 euró volt. A vételhez a felperes 13 % (10.000 euró) míg az I.r. alperes 75 % (56.000 euró) arányban járult hozzá, a fennmaradó 12 % a peres felek között 6 - 6 %-ban oszlik meg.

Így ezen ingatlan tekintetében a felperes 19/100, míg az I.r. alperes 81/100 arányban volt a tulajdonos.

A ...i ingatlan vételára 9.000.000 forint volt, amely a felek között szintén 19-81 %-ban oszlik meg. A szakvélemény szerint az együttélés ideje alatt végzett beruházás ingatlan forgalmi értékét 1.070.000 forinttal emelte, amely a felek között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban oszlik meg. Így a felperes jutója 2.245.000 forint, míg az I.r. alperesé 7.825.000 forint (7.290.000 + 535.000 forint).

Az elsőfokú bíróság a fenti elszámolás alapján megállapította, hogy a felperes a ...i ingatlan 22/100 hányadát (2.245.000 forint / 10.700.000 forint) szerezte meg, míg az I.r. alperes tulajdoni hányada 78/100-ra (7.825.000 / 10.070.000 forint) csökkent.

A ...i ingatlan tekintetében tényként állapította meg, hogy az ingatlan vételára 45.000 euró volt. A vételhez a németországi ingatlan eladásából származó pénzösszeg került felhasználásra, ezért 19-81 % arányban oszlik meg a volt élettársak között.

Az ingatlant az I.r. alperes 125.000 euróért értékesítette az életközösség megszakadását követően. A 125.000 euróból a fennmaradó 80.000 euró a felek között a szerzési arálynak megfelelően $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban oszlik meg, ami fejenként 40.000 eurót jelent.

A felperes jutó része: 48.550 euró (40.000 + 8.550 euró).

Az I.r. alperes jutó része: 76.450 euró (40.000 + 36.450 euró).

125.000 eurónak a 48.550 euró 39 %-a, így a felperes megtérítési igénye a ...i ingatlan tekintetében 48.750 euró erejéig alapos.

A részítélet ellen az I.r. alperes fellebbezést nyújtott be, melyben elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására történő utasítását.

Fellebbezésének indokolása szerint a ...-i ingatlan 75.000 eurós vételára teljes egészében az I.r. alperes kizárólagos tulajdonát képező pénzösszezből került kiegyenlítésre. Az I.r. alperes a felperes által sem vitatottan eladta még az élettársi kapcsolat kezdete előtt megszerzett ...szám alatti ingatlant 56.000 euró vételárért. Ezt a pénzösszeget teljes egészében a fenti ingatlan vételére fordította. A fennmaradó 19.000 eurót kölcsönkérte ...tól. Ez a kölcsön pedig visszafizetésre az együttélés ideje alatt nem került.

Az elsőfokú bíróság azért nem fogadta el a kölcsön tényét, mivel az adásvételi szerződés 2008.augusztus 8.napján jött létre, ugyanakkor ... a kölcsönt csak augusztus 14-e után kaphatta meg. Az elsőfokú bíróság azonban nem vette figyelembe, hogy az adásvételi szerződés az ingatlan kifizetésének határidejét december 21.napjában jelölte meg. A vételár kifizetése úgy történt, hogy az 56.000 eurót az I.r. alperes közvetlenül utalta a közjegyzőnek, míg a 19.000 euró kölcsönből két részletben történt utalás a közjegyző részére. Az utóbbi utalásokra vonatkozó banki bizonylatot M/1 és M/2 alatt mellékelte.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság jogalap nélkül állapította meg, hogy a felperes 10.000 euró kizárólagos vagyonnal rendelkezett az ingatlan megvételekor. Ez az összeg a felperes által elkövetett bűncselekmények kifizetésére került felhasználásra. Nem volt meg ez a pénzösszeg a lakás vásárlásakor, hiszen a felperes pénzbüntetéseit kellett kifizetni, a fennmaradó összeget felélte. Éppen ezért kellett ...tól kölcsönkérni.

Hangsúlyozta, hogy az ...i lakás eladásából befolyt 75.000 euró vételárból az I.r. alperes ...ban két lakást vásárolt összesen 59.500 euróért, így megmaradt 15.500 euró. A szüleitől kapott összesen 22.400 eurót. Így összesen 37.900 euróval rendelkezett különvagyonként és ennek felhasználásával vásárolta meg a ...i ingatlant. Az I.r. alperes szülei által adott pénzt az elsőfokú bíróság teljesen figyelmen kívül hagyta arra hivatkozással, hogy ennek eredetét az I.r. alperes nem igazolta. Kiemelte, hogy a banki átutalás álláspontja szerint megfelelően igazolja, hogy a pénz feladói a szülők voltak.

Az I.r. alperes édesanyjának ...nak a tanúmeghallgatása is alátámasztja hitelt érdemlően, hogy jó anyagiakkal rendelkezett és a lányát támogatja.

Így az elsőfokú bíróság megalapozatlanul jutott arra az álláspontra, hogy a ...i ház a két augsburgi lakás eladásából származik. Ezen két ingatlan eladásából vásárolta meg az I.r. alperes a ...i házat.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy az élettársi kapcsolat megszűnésekor meglévő két ingatlan az I.r. alperes kizárólagos tulajdona, mert azok forrása az ő különvagyonra volt.

A ...i ingatlan tekintetében kiemelte, amennyiben az ítéletábrla a fenti érvelést nem osztja, akkor szükséges megvizsgálni, hogy milyen különvagyonni beruházásai voltak az I.r. alperesnek ebben az ingatlanban. Ezek az ő kizárólagos vagyonából történtek édesanyja segítségével nagyrészt az életközösség megszakadása után. Ebből az értékelkedésből a felperes nem részesedhet. A felperest esetleg megillető elszámolási igénynél figyelemmel kell lenni az ingatlan eladásával keletkezett kiadásokra, költségekre. Ezeket levonásba kell helyezni a megtérítési igénynél.

Fellebbezéséhez csatolta a ...i lakás eladásával kapcsolatos költségek igazolására vonatkozó iratokat, ezen túlmenően az élettársi kapcsolat megszakadása után keletkezett számlákat, amelyek az ingatlan felújításával kapcsolatosak.

A fellebbezési eljárásban Pf.III..../2017/3.szám alatt becsatolta a Körmendi Járásbíróság 3.P.../2014/36.számú - 2016.november 15.napján jogerőre emelkedett - ítéletét.

A felperes 10.000 euró különvagyonra tekintetében nyomatékosan kérte figyelembe venni azt a jogerős ítéletben megállapított tény, hogy az I.r. alperes édesanyja 2007.december 21.napján 11.000 euró kölcsönt nyújtott a felperesnek. Ez pedig álláspontja szerint egyértelműen bizonyítja, hogy ekkor már nem rendelkezett saját pénzzel, a 10.000 euróját felélte. Ezért ezt az összeget nem fordíthatta 2008.augusztusában lakás vásárlásra.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján. A 2016.december 8.napján megtartott fellebbezési tárgyaláson (Pf.3.sz.jkv.) elismerte, hogy a Sárvári Járásbíróság I.r. alperes által hivatkozott ítéletét nem fellebbezte meg, az jogerős.

Ugyanakkor a jelen fellebbezési eljárásban a Pf.4.sz. iratában fenntartotta azon előadását, hogy az I.r. alperes szülei nem rendelkeztek megtakarítással. A peres felek a nem hivatalosan szerzett közös jövedelmeikből vásárolták az ingatlanokat, azok felújítását felperes baráti segítségével végezte.

Vitatta a Körmendi Járásbíróság jogerős ítéletében rögzített tényállást. Hangsúlyozta, hogy a felperes magyarországi ügyintézés érdekében kitöltetlen papírt írt alá, és ezen aláírását használták fel a kölcsönszerződéshez.

Kérte, hogy az ítéletábrla keresse meg az ... Bank Nyrt. ...i Fiókját és kérje ki a felperes édesanyjának a bankszámla forgalmát annak igazolására, hogy néhai felperes nevené rendelkezett megtakarítással és támogatni tudta a fiát.

Az I.r. alperes fellebbezése az alábbiak szerint részben alapos.

Az ítéletábrla az I.r. alperes fellebbezési érvelésére figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a ...-i ingatlan 2008.augusztus 8.napján történt I.r. alperes általi megvásárlásakor a 75.000 euró vételár kifizetéséhez a felperes 10.000 euró kizárólagos vagyonnal hozzájárult-e, vagy az ingatlan megvásárlása kizárólag az I.r. alperes különvagyonából történt.

Egyértelmű a bírói gyakorlat abban, hogy a kizárólagos vagyon (különvagyon) bizonyítása azt a felet terheli a Pp.164.§./1/ bekezdése alapján aki erre hivatkozik. Ez alapján az elsőfokú bíróság helyesen tájékoztatta a felperest és az I.r. alperest a Pp.3.§./3/ bekezdése alapján, hogy az általuk

hivatkozott különvagyont ők kötelesek bizonyítani. Egyben figyelmeztette a feleket a Pp.141.§. /6/ bekezdésében foglaltakra is (53.jkv. 11.oldal).

A fentiek értelmében a felperesnek bizonyítania kellett, hogy az élettársi életközösség ideje alatt - 2007.februárjától-2011.szeptember vége - a ... -i ingatlan 75.000 eurós vételárához 10.000 euró kizárólagos vagyonnal járult hozzá. I.r. alperest pedig annak bizonyítása terhelte, hogy előadásának megfelelően ezen ingatlant az ő kizárólagos vagyonát (különvagyonát) képező pénzből vásárolta. A perben a kiosztott bizonyítási teher alapján a felperesnek és az I.r. alperesnek nem csak azt kellett igazolniuk, hogy rendelkeztek az általuk meghatározott készpénz különvagyonnal, hanem azt is, hogy ezen összeget megtérítésre okot adó módon - ingatlan vásárlásra - használták fel.

Az ítélet tábla a felperes tekintetében nem osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a felperes a ...-i ingatlan vételéhez 10.000 euró különvagyonnal járult hozzá.

Ezen felperesi előadásnak és ítéleti megállapításnak ellentmond az az elsőfokú ítélet meghozatala után keletkezett tény, hogy a Kőrmendi Járásbíróság a 3.P.../2014/36. számú - 2016.november 15.napján jogerőre emelkedett - ítéletében a felperes - jelen per felperese - keresetét az I.r. alperes édesanyja ... tekintetében elutasította.

A hivatkozott ítélet 7.oldal 3.bekezdésének első részében a járásbíróság tényként állapította meg, hogy a „bíróság az alperesi előadás igazolásaként elfogadta az alperesi képviselő által csatolt kölcsönszerződést, amely szerint az alperes nyújtott kölcsönt a felperesnek 2007. december 21.napján”.

„A bíróság figyelembe vette továbbá azon alperesi hivatkozást is, miszerint az alperesnek az állítólagos felperesi kölcsönadás időszakában nem volt szüksége kölcsönre, hiszen bankszámláján 2009.decemberében 20.407 euró állt a rendelkezésére. Az erről szóló igazolást az alperesi képviselő a tárgyaláson be is mutatta (7.jkv.3.oldal).

A jogerős ítélet indokolás 8.oldal 3.bekezdése rögzíti, hogy: „A bíróság a mérlegelés körében figyelembe vette továbbá azt a körülményt, hogy a felperesnek az állítólagos kölcsönadás időszakában különböző büntetésekkel kellett megfizetnie Németországban, többek között 300, illetve 450 euró összegben. Figyelembe vette továbbá ... tanú ebben a körben tett tanúvallomását, aki úgy nyilatkozott, hogy a felperes ebben az időszakban tőle is többször kért kölcsönt, illetve egy alkalommal a felperes Magyarországra jutását 100 euróval segítette.”

Azt az alperes is elismerte a 32.számú jegyzőkönyv 5.oldal utolsó bekezdésében, hogy „egy alkalommal felperes neve költségeire 10.000 euró érkezett. Pontosan megmondani nem tudom, hogy mikor volt ez.” A 35.számú előkészítő irat mellékleteként becsatolt nemzetközi átutalási megbízás, illetve deviza átutalási megbízások adatai alapján tényként állapítható meg, hogy 2007.december 18.napján a felperes édesanyja felperes nevené 500 euró, míg 2007.december 3.napján további 500.000 forintot utalt át az I.r. alperes bankszámlájára. A felperes testvére ... 2007.május 9.napján 400 eurót, és 2008.október 10.napján 500 eurót utalt át szintén az I.r. alperes számlájára.

A 68.sorszámú I.r. alperesi előkészítő irathoz M/3 alatt csatolt adásvételi szerződés alapján tényként állapítható meg, hogy az ...-i ingatlan vételére 2008.augusztus 8.napján került sor 75.000 euróért. Így a felperesnek a fentebb már részletezett bizonyítási teher alapján kétséget kizáró módon azt kellett igazolnia, hogy a 10.000 euró, amelyet a fentiek szerint 2007.évben kapott 2008.augusztus 8.napján a vételkor rendelkezésére állt. Ezt azonban ítéleti bizonyossággal igazolni nem tudta.

Ezen álláspontot alátámasztja a Kőrmendi Járásbíróság 3.P.../2014/36.sorszámú jogerős ítéletének 7.oldal 3.bekezdés első sorában tett elsőfokú bírói megállapítás, valamint a 8.oldal 3.bekezdésében

foglalt tények. Nyilvánvaló ha a felperesnek 2007.december 21.napján 11.000 eurót kölcsönt kellett kérnie az I.r. alperes édesanyjától ...tól, akkor 2008.augusztusában nem rendelkezhetett 10.000 euró különvagyoni megtakarítással.

Ezért az ítélet tábla a 10.000 euró felperesi különvagyon megállapítását mellőzte.

Ezt követően vizsgálta, hogy az I.r. alperes kizárólagos tulajdonjoga (különvagyona) az ...-i ingatlan tekintetében megállapítható-e.

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a jogi álláspontra, hogy az I.r. alperes a fenti ingatlan 75.000 eurós vételárához 56.000 euró kizárólagos vagyonnal (különvagyonnal) járult hozzá az előző tulajdonát képező ingatlan eladási árából. Ezt a tényt a felperes sem vitatta.

Ezért az elsőfokú és a jelen eljárásban is azt kellett vizsgálnia a bíróságnak, hogy a még fennmaradó 19.000 eurót I.r. alperes a különvagyonából teljesítette-e, vagy sem.

Arra hivatkozott, hogy ...tól 19.000 eurót kapott kölcsön, és az ingatlan kifizetésének határideje az adásvételi szerződés szerint december 21.napja.

Az ítélet tábla nem osztotta az I.r. alperes fellebbezési érvelését, mivel az abban foglaltak a becsatolt bizonyítékoknak ellentmondanak.

Az elsőfokú bíróság ítéletében helyesen állapította meg, hogy a ...tól kapott állítólagos 19.000 euró kölcsönt az I.r. alperes a vételár kifizetésére nem használhatta fel, mivel az adásvételi szerződés 2008.augusztus 8-án kelt, míg ... a banki kölcsönszerződést 2008.augusztus 14.napján kötötte. Ezen időpontot megelőzően pedig a kölcsön összegéhez nem juthatott hozzá.

A 68.sorszámú irathoz az I.r. alperes által csatolt, az ...-i ingatlan adásvételi szerződéséből csak az állapítható meg, hogy az ingatlan vételára 75.000 euró volt, a fizetési feltételekre vonatkozó szerződési kitételt az I.r. alperes nem igazolta. Ugyanakkor az általa hivatkozott december 21-i fizetési határidő pedig nem az ingatlan megvételére, hanem ugyanezen ingatlan eladására vonatkozó adásvételi szerződésben szerepel, amely 2009. november 20-án kelt. Ezen szerződés tartalmazza azt, hogy az I.r. alperes eladja ... asszonynak az ...-i ingatlant 75.000 euró vételárért azzal, hogy legkésőbb 2009.december 21.napjáig kell a vevőnek ezt az összeget az I.r. alperesnek megfizetnie. Az I.r. alperes által becsatolt 2010.február 1.napján kelt banki igazolás is azt támasztja alá, hogy a vevő 2009. december 28-án utalta át a 75.000 eurós vételárát az I.r. alperesnek.

A fentiek alapján az I.r. alperes a Pp.164.§./1/ bekezdésében meghatározott bizonyítási kötelezettségének a 19.000 euró tekintetében nem tett eleget és kétséget kizáró módon a kizárólagos vagyona (különvagyona) meglétét igazolni nem tudta. Ezért az ítélet tábla az elsőfokú bíróság álláspontjával egyezően az 56.000 euró kizárólagos vagyont (különvagyont) fogadta el. A fennmaradó 19.000 eurót a felperes és az I.r. alperes közös vagyonának tekintette. Az ítélet tábla az elsőfokú ítélet 11.oldalán részletesen kifejtett jogi álláspontot osztva a szerzési arányt $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban állapította meg.

A fenti álláspont értelmében a felperes tulajdoni hányada az ...-i ingatlan tekintetében $\frac{13}{100}$ (9.500 / 75.000), míg az I.r. alperesé $\frac{87}{100}$ ($56.000 + 9.500 = 65.500$; $65.500 / 75.000$).

A ...szám alatt lévőhrs-ú ingatlan tekintetében az ítélet tábla szintén a fenti hozzájárulási arányt fogadta el, mivel a hamburgi ingatlan 75.000 eurós eladási ára fedezte a későbbiek során megvásárolt ingatlanok vételárát, így a ...i ingatlan 9.000.000 forintos vételárát is.

Tény, hogy a ...i ingatlan adásvételére 2010.április 10.napján került sor, míg az I.r. alperesi szülők 2009.augusztusában küldtek 8.400 és 14.000 eurót. A készpénz ajándék és a vétel között több mint 8 hónap telt el, az I.r. alperesnek csekély jövedelme volt Németországban. Semmivel nem igazolta, hogy ez a készpénz a vételkor még meg volt, és ezt használta fel.

Ezért az ítéletábra a ...i ingatlan tekintetében a már korábban megállapított 13/100, illetve 87/100 tulajdoni arányból indult ki.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a ...i ingatlan tekintetében a felek értéknövelő beruházást eszközöltek, amelynek értéknövelő hatását a szakértő 1.070.000 forintban határozta meg. A beruházás a peres felek között 50 - 50 %-os arányban oszlik meg a fentebb már kifejtettek értelmében.

Ezt figyelembe véve a felperes tulajdoni hányada a ...i ingatlan tekintetében: $17/100 (1.170.000 + 535.000 = 1.705.000 / 10.070.000)$. Az alperes tulajdoni hányada pedig $83/100 (7.830.000 + 535.000 = 8.365.000; 8.365.000 / 10.070.000)$.

Ezért az ítéletábra a fenti indokok alapján az elsőfokú bíróság részítéletét ahrsz-ú ingatlan tekintetében a Pp.253.§. /2/ bekezdése alapján részben megváltoztatta, és ennek megfelelően módosította az ingatlanügyi hatóság megkeresését is.

Az ítéletábra a részítélettel lezárt körben a 4/2009./XII.14./PK.vélemény 2.pontja értelmében rendelkezett az elsőfokú és a másodfokú perköltségről.

A felperes az $\frac{1}{2}$ tulajdonjoga megállapítására irányuló keresete tekintetében az elsőfokú eljárásban túlnyomórészt 3.300.000 forint tekintetében pervesztes lett, míg a fellebbezési eljárásban a felperes 1.705.000 forint tekintetében lett pernyertes. Így a felmerült 199.800 forint elsőfokú és a 43.200 forint másodfokú fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13.§./1/ bekezdése és 14.§-a értelmében. A még fennmaradó elsőfokú és másodfokú eljárási illetéket a Pp.81.§./1/ bekezdése és a már hivatkozott IM. rendelet 13.§./2/ bekezdése szerint az I.r. alperes köteles megfizetni az államnak.

Az ítéletábra a felperes által az I.r. alperesnek fizetendő perköltségeket egymásba beszámította, így a felperes a Pp.81.§./1/ bekezdése alapján 60.000 forint első- és másodfokú perköltséget köteles megfizetni az I.r. alperesnek.

Az ítéletábra ezt követően azt vizsgálta, hogy a részítéletnek a megtérítési igény megfizetésére vonatkozó rendelkezése megalapozott-e. Úgy ítélte meg, hogy az alább részletesen kifejtett jogi álláspont miatt a megalapozott döntéshez szükséges eljárási adatok hiányoznak ezért a Pp.252.§. /3/ bekezdése alapján, - mivel a bizonyítási eljárásnak nagy terjedelmű kiegészítése szükséges - a megtérítési igény tekintetében hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A per adatai alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a ...i ingatlan 45.000 eurós vételárának a kifizetésére 2011.július 19.napján került sor. Ezen ingatlant az I.r. alperes az életközösség megszakadását követően, a per során 2013.április 19. napján 125.000 euróért értékesítette.

Az ingatlan tekintetében az I.r. alperes már az elsőfokú eljárásban is előadta (52.sorszámú előkészítő irat és 53.számú jegyzőkönyv 3.oldal 1.bekezdés), hogy az ingatlanban édesanyja ... finanszírozott jelentős összegben felújítást, illetve beruházást. Az erre vonatkozó számláit is csatolta.

Ezt követően a 65.számú jegyzőkönyv 14.oldal közepétől és a 15.oldal első bekezdésében az I.r. alperes személyesen részletesen nyilatkozott, hogy a ...i ingatlanon az életközösség megszakadását követően édesanyja ... segítségével tételesen milyen beruházásokat végzett. Ezen tényekre az elsőfokú bíróság a felperest nem hallgatta meg, nem nyilatkoztatta.

Tényként állapítható meg, hogy az I.r. alperes a 68.sorszámú előkészítő iratában, illetve mellékletekben pontosan részletezte, hogy az eladott ...i ingatlan tekintetében milyen kiadások, költségek merültek fel, amit neki kellett viselnie.

A fenti tételek tekintetében az elsőfokú bíróság bizonyítási eljárást nem folytatott le a felperest nem nyilatkoztatta. E körben nem oktatta ki a peres feleket a Pp.3.§./3/ bekezdése alapján a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve nem figyelmeztette őket a Pp.141.§./6/ bekezdésében foglaltakra.

Ugyanakkor a kötelmi igény tekintetében az életközösség megszakadását követően történt beruházást, az eladással kapcsolatban igazolt és felmerült költségeket teljes egészében figyelmen kívül hagyta és ítéletet hozott.

Az újabb eljárásban az elsőfokú bíróságnak elsődlegesen a Pp.3.§./3/ bekezdése alapján tájékoztatni kell a felperest és az I.r. alperest a jogvita eldöntése érdekében bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről, figyelmeztetni kell őket a Pp.141.§./6/ bekezdésében foglaltakra is.

Részletesen meg kell hallgatni a felperest és az I.r. alperest arra vonatkozóan, hogy a ...i ingatlan vételét követően az együttélés ideje alatt - 2011. szeptember végéig - eszközöltek-e beruházást. Ha igen az milyen jellegű, értéknövelő-e avagy csak a műszaki értéken történő elszámolás jön figyelembe. Ha a bizonyítási eljárás adatai alapján az állapítható meg, hogy a munkák jelentős része az életközösség megszakadását követően készült, úgy tisztázni kell, hogy ez az ingatlan forgalmi értéket milyen mértékben növelte. Az értéknövekedés a beruházásokra, avagy az objektív értéknövekedésre vezethető-e vissza, figyelemmel a 45.000 eurós vételárra.

A felperest tételesen nyilatkoztatni kell az I.r. alperes által megjelölt, az ingatlan eladásával kapcsolatban felmerült költségekre. A felek által esetlegesen felajánlott egyéb bizonyítást is le kell folytatni.

Ezt követően kerül az elsőfokú bíróság abba a helyzetbe, hogy az elszámolás tekintetében megalapozott döntést hozzon.

Az ítélet tábla a felperes által a Pf.4.sorszámú iratában kért további bizonyítást - az ... Nyrt. megkeresését - a Pp.235.§./1/ bekezdése alapján mellőzte, mivel a felperes tájékoztatás ellenére (53.jkv. 11.oldal) az elsőfokú eljárásban ezen bizonyítási indítványát nem terjesztette elő. Mulasztása miatt erre a másodfokú eljárásban már jogi lehetőség nincs.

Az ítélet tábla a hatályon kívül helyezett rész tekintetében az elsőfokú perköltséget a Pp.252.§./4/ bekezdése alapján csupán megállapította.

G y ő r , 2017. szeptember 7.

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk. a
tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk. bíró