

A Fővárosi Ítéletábrla a Kussinszky és Juhász Ügyvédi Iroda (fél címe 5, ügyintéző: dr. Kussinszky Péter ügyvéd) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, a Dr. Csiky István Ügyvédi Irodája (fél címe., ügyintéző: dr. Csiky István ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve(I.rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljár II.rendű alperes neve(II. rendű alperes címe) II. rendű, a Kelemen, Mészáros, Sándor és Társai Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Balázs Gábor ügyvéd) által képviselt IV.rendű alperes neve(IV. rendű alperes címe) IV. rendű, az Egri Zoltán Ügyvédi Iroda (fél címe., ügyintéző: dr. Egri Zoltán ügyvéd) által képviselt VI.rendű alperes neve(VI. rendű alperes címe) VI. rendű, a jogi képviselő nélkül eljár VII. rendű alperes neve (VII. rendű alperes címe) VII. rendű, az IX. rendű alperes neve (IX. rendű alperes címe) IX. rendű és a X. rendű alperes neve (X. rendű alperes címe) X. rendű alperesek ellen élettársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2019. július 4. napján meghozott 27.P.20.142/2019/5. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 7. és 8. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és ai belterület ... hrsz-ú ingatlan felperes által megszerzett illetőségét 3138/10000-re leszállítja, a ...i ... hrsz-ú, lakás megjelölésű, természetben a szám alatti ingatlan I. rendű alperes által megszerzett illetőségét pedig 35/320-ra felemeli.

A ...i ... hrsz-ú, lakás megjelölésű, természetben a szám alatti ingatlan I. rendű alperes tulajdonát képező 35/320 illetőségét adja a felperes, ai belterület ... hrsz-ú ingatlan felperes tulajdonát képező 3138/10000 illetőségét pedig az I. rendű alperes tulajdonába.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 300.000 (Háromszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes 1987. március 1-jétől 2004. január 31-ig élettársi kapcsolatban éltek. 1993 és 1996 között megszerezték a ...i ... hrsz. alatt felvett ingatlan (a továbbiakban: ...i ingatlan) 11/31 tulajdoni hányadát. Az ingatlan-nyilvántartásba az I. rendű alperes tulajdonjogát jegyezték be. 2001-ben az élettársak megszerezték ai ... helyrajzi számú ingatlant (a továbbiakban:i ingatlan) és az ingatlan-nyilvántartásba megint az I. rendű alperes tulajdonjoga került bejegyzésre 1/1 arányban. A ...i ingatlanon egy üzletház építését kezdték meg, azt azonban nem fejezték be. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 43,6 millió forint. Ai ingatlanon a felek egy söröző építésébe kezdtek. Életközösségük

megszakadásakor a söröző szerkezetkész állapotban volt. Szerkezetkész állapotban az ingatlan az életközösség megszakadásakor 13.745.000 forint forgalmi értéket képviselt, míg az életközösség megszakadása után az I. rendű alperes által eszközölt beruházásokkal együtt 21.900.000 forintot. A III. rendű alperes neve (a továbbiakban: önkormányzat) és az I. rendű alperes által 2005. július 4-én létrejött, az 1990. szeptember 13-án 25 éves határozott időre kötött bérleti szerződést megszüntető egyezség, illetőleg annak módosítása alapján az önkormányzat 14 millió forint kártalanítást fizetett az I. rendű alperesnek, aki azt a ...i ingatlanon épülő söröző befejezésére fordította. A ...i ingatlan fenntartásával kapcsolatban az életközösség megszakadását követően 1.555.000 forint költség merült fel, melyet az I. rendű alperes fizetett meg. Megfizetett továbbá 947.472 forint közös tartozást.

- [2] A felperes édesanyja, a néhai VIII. rendű alperes 2001. január 15-én kelt adásvételi szerződéssel értékesítette a tulajdonát képező ... utcai ingatlanát 3.300.000 forintért. Ezt követően a felperes, mint vevő és a néhai VIII. rendű alperes mint haszonélvezeti vevő 2001. február 7-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolták a ... helyrajzi számú, természetben a ... szám alatti ingatlant (a továbbiakban: ...i ingatlan) 4 millió forintért. A vevő a szerződésben kijelentette, hogy a vételárból 3.300.000 forint a haszonélvező által értékesített ingatlan eladási árából került kifizetésre.
- [3] A felperes pontosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy élettársi vagyontársaság jogcímén megszerezte a ...i ingatlan 11/62 és a ...i ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát, az I. rendű alperes pedig megszerezte a ...i ingatlan 1/30 tulajdoni illetőségét. Kifejtette, hogy a felek jövedelme között ötszörös különbség volt javára, ezzel együtt a tulajdonszerzés arányát 50-50%-ban jelölte meg.
- [4] Az I. rendű alperes végleges ellenkérelmében a ...i ingatlan szakértő által megállapított 19,6 millió forintos forgalmi értékét elfogadva, annak vagy az ő, vagy a felperes tulajdonába adását kérte. Az ingatlannal kapcsolatos felperesi különvagyoni igényt nem ismerte el, álláspontja szerint ez a felek egyenlő arányú közös tulajdona. A ...i ingatlan 11/62 tulajdoni illetőségét maga is a felperes tulajdonába kérte adni, de kérte az általa megfizetett közös tartozások 523.736 forintos összegének megfizetésére kötelezni. A ...i ingatlanról kifejtette, hogy az nem vitásan az életközösség fennállása alatt került megvásárlásra, a felperest azonban csak a beépítetlen terület 1/2 illetősége illeti meg. A felépítmény tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 137. §-a szerinti ráépítés valósult ugyanis meg. Ezzel többlet tulajdonjogot szerzett, mert a kártalanítás 14 millió forintos összegét és a felvett hitelt fordította az életközösség megszakadását követően az építkezésre. Ezzel kapcsolatban a felperesnek legfeljebb kötelmi igénye lehetne, ez azonban elévült.
- [5] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes megszerezte a ...i ingatlan 11/62 és a ...i ingatlan 1/2, míg az I. rendű alperes megszerezte a ...i ingatlan 35/400 tulajdoni illetőségét élettársi vagyontársaság címén. A felperes és az I. rendű alperes élettársi vagyontársaságát akként osztotta meg, hogy a felperes tulajdonába adta a ...i ingatlan I. rendű alperes tulajdonát képező 11/62 és a ...i ingatlan I. rendű alperes tulajdonát képező 35/400 tulajdoni illetőségét, valamint az I. rendű alperes tulajdonába adta a ...i ingatlan felperes tulajdonát képező 1/2 tulajdoni illetőségét. Kötelezte a felperest, hogy 120 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 13.813.736 forint tőkét értékkiegyenlítés címén. Az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte a ... Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a ...i ingatlan I. rendű alperes nevén álló 11/31 tulajdoni illetőségére a felperes tulajdonjogát élettársi vagyontársaság jogcímén jegyezze be a megváltási ár kifizetésének

igazolása után. Egyidejűleg megkereste a ... és ... Járási Földhivatalt a Budapest Környéki Törvényszék végzése alapján a fenti ingatlanokra elrendelt perfeljegyzés törlésére. A bíróság a II., IV., VI-X. rendű alpereseket a fenti rendelkezések túrására kötelezte. Rögzítette a felperes személyes adatait. Megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 900.000 forint kereseti, 2.500.000 forint fellebbezési illetéket és az állam által előlegezett 242.715 forint szakértői díjat, valamint 5.336 forint tanú díjat az állam viseli. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a Budapest Környéki Törvényszék Gazdasági Hivatala bevételi számlájára az állam által előlegezett 94.655 forint szakértői díjat és 5.336 forint tanú díjat. Megállapította, hogy ezt meghaladóan a perben felmerült költségeiket a peres felek maguk viselik.

- [6] Ítéletének indokolásában kiemelte, hogy a jogvita elbírálására a 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény 1. §-ának a) pontja szerint a Ptk. rendelkezéseit kellett alkalmazni. Annak 578/G. § (1) bekezdése alapján megállapította, hogy az élettársak szerzésben való közreműködésének aránya 50-50%. A szakértői vélemény alapján arra a következtetésre jutott, hogy a ...i ingatlan értéke 43.600.000 forint, az a felek 1/2-1/2 arányú közös tulajdona és azzal kapcsolatban az életközösség megszakadásától 2019. júliusig 1.550.000 forint fenntartási költség merült fel, melyet az I. rendű alperes fizetett meg. Megfizetett továbbá 473.736 forint közös tartozást a felperes helyett.
- [7] Ai ingatlan tekintetében igazoltnak látta, hogy a bérleti szerződés megszüntetése fejében kapott 14 millió forint kártalanítás az élettársak közös vagyona volt, melyet az I. rendű alperes teljes egészében ai ingatlan építésére fordított. Az ezzel kapcsolatos igényét a felperes ... Város Jegyzőjének az életközösség megszakadását követően bejelentette, ezért ai ingatlanra is megállapította, hogy az a felperes és az I. rendű alperes közös tulajdonát képezi, forgalmi értéke pedig a szakértői vélemény alapján 21,9 millió forint.
- [8] A ...i ingatlan esetében a néhai VIII. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanra, illetőleg a ...i ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés alapján bizonyítottnak látta, hogy a 4 millió forintos vételárból 3.300.000 forintot a néhai VIII. rendű alperes fizetett meg. A teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben az I. rendű alperes nem tudta bizonyítani, hogy közös vagyon terhére történt volna a vásárlás, így az elsőfokú bíróság csak a hiányzó 700.000 forintot tekintette közös vagyoni hozzájárulásnak. Így tehát a közös vagyon terhére a felperes és az I. rendű alperes 35-35/400 tulajdoni illetőséget szerzett meg, melynek értéke a szakvéleményben megállapított 19,6 millió forintos teljes értékhez képest 3.430.000 forint, aminek az 1/2 része 1.715.000 forint.
- [9] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a ...i ingatlan 11/31, ai ingatlan 1/1 és a ...i ingatlan 70/400 tulajdoni illetősége tartozik a felperes és az I. rendű alperes élettársi vagyonszövetségébe. A három ingatlan figyelembevételével a közös vagyon 68.930.000 forint, az egyik élettárs jutója 34.465.000 forint. A közös vagyont akként osztotta meg, hogy a ...i és a ...i ingatlant a felperes, ai ingatlant az I. rendű alperes tulajdonába adta. A ...i ingatlan esetében figyelemmel volt az I. rendű alperes csekély tulajdoni hányadára, illetőleg arra, hogy az ingatlanban a felperes lakik és édesanyjának azon haszonélvezeti joga van. Így tehát a felperesnek jutott 43,6+3,43 millió, mindösszesen 47.030.000 forint, amely 12.565.000 forinttal haladja meg az egyik félnek jutó részt. Ehhez hozzá kell még számítani a 775.000 forint fenntartási költséget és a 473.736 forint I. rendű alperes által kifizetett tartozást, ez mindösszesen 13.813.736 forint. Ennek megfizetésére kötelezte a felperest az I. rendű alperes javára.

- [10] Az ítélet elleni fellebbezésében az I. rendű alperes azt kérte, hogy a bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a ...i ingatlan 1/2 illetőségét adja élettársi vagyonszövetség címén a tulajdonába, ai ingatlan tekintetében pedig a felperes által megszerzett illetőség mértékét 11/200-ra kérte leszállítani. Mindezekre figyelemmel az elszámolást akként kérte módosítani, hogy a felperes által részére fizetendő értékkiegyenlítés összegét 31.648.736 forintra emelje fel a bíróság és kötelezze a felperest az első- és másodfokú perköltség megfizetésére is a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: költségrendelet) alapján azzal, hogy jogi képviselője nem tartozik áfa-körbe.
- [11] Fellebbezésének indokolásában kifejtette, hogy a ...i ingatlannal kapcsolatban megállapított tényállást és a bíróság döntését minden tekintetben elfogadja. Ai ingatlan esetében azonban kizárólag a telek tekinthető a felperessel 1/2-1/2 arányú közös tulajdonuknak, amely 1,2 millió forintot ér. Ez az ingatlan 21,9 millió forintos teljes értékéhez képest 11/200 tulajdoni hányadot jelent számára. Az ingatlannal kapcsolatos építési engedély ugyanis csak 2006. március 2-án kelt és bár a ...i piactéri pavilonért kapott kártalanítás 14 millió forintos összegét az építkezésre fordította, ezzel azonban részéről a Ptk. 137. §-a szerinti ráépítés valósult meg. Így többlet tulajdonjogot szerzett, mert a felépítmény létesítése az életközösség megszakadását követően történt, ezért nem keletkeztethetett közös tulajdont javukra. A felperesnek legfeljebb kötelmi jogi igénye lehetett volna e körben. A ...i ingatlannal kapcsolatban előadta, hogy a felperes nem igazolt semmiféle különvagyoni ráfordítást, ezért annak a szakvéleményben megállapított 19.600.000 forintos értékét elfogadva a saját illetőségének értéke 9.800.000 forint. Így mindösszesen a közös vagyont 65.800.000 forint, az egyik fél jutója 32.900.000 forint. Megváltási árként a felperes a ...i ingatlan után 21,8 millió forintot, a tartozások és a költségek fejében további 1.248.736 forintot, a ...i ingatlanért pedig 9.800.000 forintot tartozik megfizetni. Ebből le kell vonni az általa a felperes részére ai ingatlan után fizetendő 1.200.000 forintot. Mindennek egyenlege a felperes által részére megfizetni kért 31.648.736 forint értékkiegyenlítés.
- [12] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján. Kérte továbbá, hogy az ítélőtábla marasztalja másodfokú perköltségében az I. rendű alperest, melyet a költségrendelet alapján kért megállapítani azzal, hogy jogi képviselője áfa-körbe tartozik.
- [13] A fellebbezés alaptalan.
- [14] Az ítélőtábla megállapította, hogy az I. rendű alperes az elsőfokú ítéletnek kizárólag ai ingatlanon bekövetkezett felperesi, illetőleg a ...i ingatlanon bekövetkezett saját tulajdonszerzésének mértékére vonatkozó, illetőleg a felperes által fizetendő értékkülönbség összegét meghatározó rendelkezései ellen nyújtott be fellebbezést. Így tehát az elsőfokú bíróság ítéletének ezt meghaladó részei fellebbezés hiányában a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 228. §-ának (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedtek. Erre tekintettel a másodfokú felülbírálat az ítéletnek csak e rendelkezéseit érintette. E körben a másodfokú bíróság megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítást a szükséges terjedelemben lefolytatta, a Fővárosi Ítélőtábla 17.Pf.20.186/2016/6-II. számú hatályon kívül helyező végzésben foglalt iránymutatást betartotta, a bizonyítékokat okszerűen mérlegelte és a tényállást - az alábbi apróbb

pontosítások mellett - alapvetően helyesen állapította meg. A másodfokú bíróság a meghozott döntéssel is egyetértett, annak indokaival azonban csak részben.

- [15] A megállapított tényállás körében arra mutat rá az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróság az ítélet 3. oldalán, alulról a második bekezdésben tévesen állapította meg, hogy ai ingatlan szerkezetkész állapotban az életközösség megszakadásakor ért 13.745.000 forintot. Az értékmeghatározás ugyanis az ingatlan életközösség megszakadásakor állapotára, de a kiegészítő szakvélemény elkészítésének időpontjára, azaz 2015. február 17-re, tehát az ingatlan jelenkori értékére vonatkozik (6.P.21.167/2011/77. számú kiegészítő vélemény). Ennek a pontatlanságnak ugyan az elsőfokú ítélet szempontjából nem volt jelentősége, mert az elsőfokú bíróság ennek az értékmeghatározásnak nem tulajdonított jelentőséget, ugyanis eltérő jogi álláspontja folytán a befejezett állapotra irányadó 21.900.000 forintos értékből indult ki számításai során. Ez azonban a később kifejtendők szerint téves, ezért az ítéletábra a tényállást akként pontosította, hogy ai ingatlan szerkezetkész állapotának jelenlegi értéke 13.745.000 forint. Tévesen rögzítette továbbá az elsőfokú bíróság az ítélet 4. oldalának alulról a harmadik bekezdésében, hogy a II., IV. és VII. rendű alperesek ai ingatlanban társtulajdonosok. Ők valójában a ...i ingatlan résztulajdonosai.
- [16] Az I. rendű alperes fellebbezése nem érintette a ...i ingatlant, így tehát azt a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított 43,6 millió forintos értéken és 1/2-1/2 arányú közös tulajdonként vette számításba a közös vagyon megosztása során. Úgyszintén nem érintette az I. rendű alperes fellebbezése a ...i ... hrsz-ú, lakás megjelölésű, természetben a ..., ... szám alatti ingatlant, melyet az elsőfokú bíróság nem tekintett az élettársi vagyontársaság részének, és nem vett fel a vagyonegyetembe. Így tehát ezt az ítéletábra is figyelmen kívül hagyta. Nem vitatta továbbá az I. rendű alperes az élettársak szerzésben való közreműködésének az elsőfokú bíróság által megállapított 50-50%-os arányát.
- [17] Arra ugyanakkor megalapozottan hivatkozott a fellebbezésében az I. rendű alperes, hogy helytelenül tekintette az élettársak 1/2-1/2 arányú közös tulajdonának az elsőfokú bíróság ai ingatlant. A Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése értelmében ugyanis az élettársak között az élettársi életközösség fennállásának időtartamára keletkezik vagyontársaság. A közös vagyon megosztása során tehát az életközösség megszakadásának időpontjáig közösen megszerzett, és akkor még meglévő vagyont kell az élettársak között megosztani. A megismételt eljárásban a felek között vita keletkezett abban a tekintetben, hogy ai ingatlan milyen készülségi állapotban volt az életközösség megszakadásakor. A felperes azt állította (27.P.21.788/2016/28. számú jegyzőkönyv, 2. oldal, hetedik bekezdés), egyébként az egész per során konzekvensen (6.P.21.167/2011/46/F/1. számú beadvány kézzel írott melléklete, 5. oldal utolsó bekezdés, 6.P.21.167/2011/49. számú beadvány, 2. oldal, második bekezdés 6.P.21.167/2011/65. számú beadvány, második bekezdés), hogy ekkor ai ingatlan szerkezetkész állapotban volt, utóbb a bíróság felhívására pontosított nyilatkozata (27.P.20.142/2019/2.) szerint a nyílászárókkal felszerelve. Az I. rendű alperes azonban az eljárás hatályon kívül helyezést követő szakaszában következetesen arra hivatkozott, hogy a felperest kizárólag - az általa sem vitatottan az életközösség tartama alatt megvásárolt - telek tekintetében illeti meg a tulajdonjog, mert azt követően önállóan építkezett az ingatlanra a Ptk. 137. §-a alapján (27.P.21.788/2016/22. számú beadvány, első és második bekezdés, 27.P.21.788/2016/32. számú beadvány, 2. oldal, második bekezdés, 27.P.21.788/2016/44. számú beadvány, 2. oldal, első és második bekezdés, 27.P.21.788/2016/54. számú beadvány, 3. oldal, első bekezdés). Észlelte ugyanakkor a másodfokú bíróság, hogy e nyilatkozatai szöges ellentétben állnak a hatályon kívül helyezést megelőző eljárási szakaszban tett előadásával. Ugyanis éppen az I. rendű alperes volt az, aki a szakértő által elkészített szakvéleményre (6.P.21.167/2011/57.) tett észrevételében azért

kifogásolta ai ingatlan szakértő által megállapított értékét (6.P.21.167/2011/59. számú beadvány, 2. oldal, második bekezdés), mert az az ingatlan jelenlegi, befejezett állapotára vonatkozott. Akkori nyilatkozata szerint szerkezetkész állapotban volt az ingatlan az életközösség megszakadásakor. Észrevétele nyomán egészítette ki a szakvéleményt a szakértő és határozta meg a szerkezetkész állapotra vonatkozó 13.745.000 forintos jelenlegi értéket (6.P.21.167/2011/77.). Kétségtelen, hogy az épület engedélyezési terve (6.P.21.167/2011/43. számú beadvány melléklete) csak 2005. októberében készült el és 2006. március 2-án emelkedett jogerőre, de az azt készítő tervező tanúvallomásában (6.P.21.167/2011/46. számú jegyzőkönyv, 3. oldal, első bekezdés) a felperes előadását alátámasztva, azt adta elő, hogy az épület két ütemben épült, és a csatolt tervek elkészültét megelőzően 2-3 évvel már szerkezetkész állapotban volt, ajtókkal, ablakokkal. Erre tekintettel a másodfokú bíróság abból indult ki, hogy nem pusztán ai telek, hanem a telek az azon felépített szerkezetkész épülettel együtt képezte az élettársak közös vagyonát az életközösség megszakadásakor.

- [18] Ebből következően ugyanakkor mind a felperes, mind az I. rendű alperes, mind az elsőfokú bíróság helytelenül határozta meg a felperest megillető tulajdoni hányadot. Arra ugyanis tévesen hivatkozott a felperes, hogy azért illeti meg az ingatlan 1/2 része, mert az I. rendű alperes a ... Önkormányzattól kapott 14 millió forintos kártalanítás összegéből fejezte be az épületet. A kártalanítás közös vagy különvagyoni jellegétől függetlenül nem keletkeztethet tulajdoni igényt a felperes javára, mert az építkezés I. rendű alperes általi befejezésére az életközösség megszakadása után került sor. Erre tekintettel pedig tulajdonjogi szempontból mindegy, hogy az I. rendű alperes milyen forrásból fedezte az épület befejezésének költségeit, saját pénzét használta, kölcsönt vett fel, vagy a vagyonszövetségbe tartozó pénzből finanszírozta azt.
- [19] A felperest tehát a szerkezetkész felépítménnyel együtt 13.745.000 forintos jelen értékét képviselő ingatlan 1/2 része ($13.745.000/2=6.872.500$ forint) illeti meg, amely az ingatlan 21.900.000 millió forintos teljesen kész jelen értékéhez képest $3138/10000$ ($6.872.500/21.900.000=0,313812$) tulajdoni hányadnak felel meg. Minderre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú ítéleti ingatlanon a felperes $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonszerzését megállapító rendelkezését a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján megváltoztatva erre a tulajdoni illetőségre szállította le a felperes által megszerzett tulajdonrész és ezt a tulajdoni illetőséget adta a megosztás során tulajdonába.
- [20] Az elsőfokú bíróság tehát a keresetnek megfelelően ai ingatlanban megtestesülő tulajdoni igényként bírálta el a felperes önkormányzattól kapott kártalanítási összeg I. rendű alperes általi felhasználásából eredő igényét, ez azonban a fentiek szerint helytelen. A kártalanítási összeg ugyanakkor elszámolandó a felek között, mert az - az alábbiak szerint - a vagyonszövetségbe tartozik. A 2005. július 4-én létrejött egyezség, illetőleg annak módosítása és az önkormányzat nyilatkozata (27.P.21.788/2016/23. számú beadvány és mellékletei) alapján megállapítható, hogy az önkormányzat az 1990. szeptember 13-án 25 éves határozott időre kötött bérleti szerződés megszüntetése fejében fizette a 14.000.000 forint kártalanítást az I. rendű alperesnek. A kártalanítás alapját képező bérleti jogviszony 1990-ben, azaz az élettársi életközösség tartama alatt jött léte. Amennyiben tehát ez a hosszú tartamú bérleti jogviszony vagyoni értéket képviselt, úgy az Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése alapján az élettársak vagyonszövetségébe tartozott. Azt pedig, hogy ez a bérleti jogosultság vagyoni értéket képviselt mi sem bizonyítja jobban, mint az, hogy az önkormányzat kevéssel az életközösség megszakadását követően 14.000.000 forintot volt kész fizetni annak megszüntetése érdekében. A kártalanítás tehát egy közös vagyonba tartozó, vagyoni értéket képviselő jog megváltásának ellenértékéként járt, ezért az - az ellenérték megfizetésének

tényleges időpontjától és a felhasználás I. rendű alperes által választott módjától függetlenül - a vagyonszösségbe tartozik, ezért a közreműködés arányában 1/2 része a felperest illeti. A vagyonszösség megszüntetése körében tehát az I. rendű alperes köteles 7 millió forintot megfizetni a felperesnek.

- [21] E körben az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy ilyen igényt a felperes elő sem terjesztett és az egyébként is elévült. A felperes a 2011. október 26-án tartott tárgyaláson valóban tett egy olyan nyilatkozatot, hogy a kártalanítási összeggel kapcsolatban nincs igénye az I. rendű alperessel szemben (6.P.21.167/2011/15. sorszámú jegyzőkönyv, 2. oldal, utolsó előtti bekezdés). Ezt azonban nyilvánvalóan azért mondta, mert a kártalanítási összegből eredően a ...i ingatlanra érvényesített tulajdoni igényt. Ha a tulajdoni igény mellett még a kártalanítási összeg felét is kérte volna, az kétszeres igényérvényesítés lett volna. Álláspontját utóbb a 6.P.21.167/2011/65. sorszámú beadványában maga is egyértelművé tette (3. bekezdés), amikor kifejtette, hogy azért tartja fenn tulajdonjog megállapítása iránti keresetét a ...i ingatlannal kapcsolatban, mert a kártalanítás összegének fele őt illette volna, de azt erre az ingatlanra fordította az I. rendű alperes. A felperes tehát valójában érvényesítette a kártalanítási összeggel kapcsolatos igényét a közös vagyon megosztása körében, csak azt tulajdoni hányad formájában tette. Alaptalan az I. rendű alperes elévülési kifogása is, mert a vagyonszösséggel kapcsolatos igény elévülése a kialakult gyakorlat szerint a megosztás időpontjában kezdődhet csak meg.
- [22] Megalapozottan vitatta ugyanakkor a fellebbezésében az I. rendű alperes a ...i ingatlanon az elsőfokú ítélet szerint általa megszerzett tulajdoni illetőség mértékét, azt azonban maga is helytelenül számította ki. Mivel a ...i ingatlan megszerzésének időpontja az életközösség időtartamára esett, ezért vélelem szól amellett, hogy az a felperes és az I. rendű alperes közös szerzeménye. E vélelemmel szemben a saját vagyoni hozzájárulásra hivatkozó felperest terhelte a saját vagyon felhasználása tényének és mértékének bizonyítása. E bizonyítási kötelezettségének a felperes eleget tett. A ...i ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés 3. és a néhai VIII. rendű alperes tulajdonát képező ... utcai ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés 2. pontja (27.P.21.788/2016/24. számú beadvány mellékletei), mint a Pp. 196. §-ának (1) bekezdés e) pontja szerinti magánokirat alapján minden kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a ...i ingatlan vételárából 3.300.000 forintot a néhai VIII. rendű alperes fizetett ki. Arra tehát helyesen hivatkozott a felperes, hogy a vételár egy részét a néhai VIII. rendű alperes rá tekintettel fizette ki, melyet javára kell saját vagyoni hozzájárulásként elszámolni. Az elszámolás módja azonban az alábbiak szerint az elsőfokú bíróság ítéletében is pontatlan.
- [23] Az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában a néhai VIII. rendű alperes ... évnél idősebb volt, ezért az általa megszerzett hasznélvezeti jog értéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 72. §-ának (1) bekezdése és (4) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan tehermentes forgalmi értékének 4/20 részét, a felperes által megszerzett, a néhai VIII. rendű alperes hasznélvezeti jogával terhelt tulajdonjog pedig 16/20 részét tette ki. Amikor tehát a néhai VIII. rendű alperes a 3.300.000 forintot átadta, akkor ebből a 4.000.000 forint összegű vételár 4/20-a, azaz 800.000 forint a saját hasznélvezeti jogának ellenértéke volt. Így tehát a felperes 1/1 arányú tulajdonszerzéséhez valójában csak 3.300.000-800.000, azaz 2.500.000 forinttal járult hozzá. A felperes és az I. rendű alperes pedig az ingatlan hasznélvezettel terhelt tulajdonjogának 4.000.000-800.000=3.200.000 forintos ellenértékéből csak 700.000 forintot fizetett (3.200.000-2.500.000=700.000) 1/2-1/2 arányban. A felperes és az I. rendű alperes tehát az ingatlan - néhai VIII. rendű alperes hasznélvezeti jogával terhelt - tulajdonjogának nem az elsőfokú bíróság által számított kétszer 35/400, hanem kétszer 35/320 részét szerezte meg. Ez a közös szerzeményük, melynek értéke 3.430.000 forint (19.600.000x70/320x16/20). Az elsőfokú ítélet meghozatalát

követően ugyan a néhai VIII. rendű alperes elhalálozott, ezért haszonélvezeti joga megszűnt, ez azonban a peres felek között fennálló tulajdoni arányokat nem változtatta meg, mert a haszonélvezeti jog mind a felperes, mind az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét terhelte, így azok egyformán tehermentessé váltak, ezáltal a 70/320 rész értéke 4.287.500 forint. Az ítéletérték az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján e tekintetben is megváltoztatva a felperes tulajdonszerzésének mértékét erre az értékre felemelte, és a közös vagyon megosztása körében ekkora illetőséget adott a felperes tulajdonába.

- [24] Ennek alapján a felek közös vagyonának megosztása az alábbi elszámolás szerint helyes. A közös vagyonba tartozik a ...i ingatlan 43.600.000 millió forintos értékkel, a ...i ingatlan 70/320 része 3.430.000 millió forintos értékkel, a szerkezetkészi ingatlan 13.745.000 forintos értékkel, továbbá a kártalanítás 14.000.000 forintos összege. Ez mindösszesen 74.735.000 forint aktív vagyon. Ebből az egyik élettárs jutója 37.367.500 forint. A megosztás módja tekintetében az elsőfokú bíróság helyesen döntött. Ez alapján tehát a felperesnek jut a ...i ingatlan, illetőleg a ...i ingatlan közös vagyonba tartozó része, mindösszesen 47.030.000 forint értékben. Ez 9.662.500 forinttal haladja meg az egyik félnek a fentiek szerint törvényesen jutó 37.367.500 forintot, ezt tehát, mint értékkiegyenlítést a felperesnek meg kell fizetnie az I. rendű alperesnek. Ezen felül köteles megfizetni az elsőfokú bíróság által is terhére felszámított 775.000 forint fenntartási költséget és 473.736 forint I. rendű alperes által kifizetett közös tartozást. Fizetési kötelezettsége tehát mindösszesen 10.911.236 forint, amely azonban még kevesebb is, mint az elsőfokú bíróság által megállapított 13.813.736 forint. Kevesebb lenne akkor is, hogyha a néhai VIII. rendű alperes halálára és a megszűnt haszonélvezeti jogra tekintettel a ...i ingatlan közös vagyonba tartozó 70/320 illetőségének tehermentes értékét, azaz 4.287.500 forint vennénk figyelembe, mert ez esetben a közös (aktív) vagyon 75.592.500 forint, amiből az egyik fél jutója 37.796.250 forint, a felperesnek jutna 47.887.500 forint, az értékkiegyenlítés összege 10.091.250 forint, a felperes által fizetendő összeg 11.339.986 forint lenne. Felperesi fellebbezés hiányában azonban az ítéletérték a felperesi marasztalás összegét nem szállíthatta le.
- [25] Az I. rendű alperes tehát fellebbezésében több ponton megalapozottan támadta az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását, ennek ellenére azonban - felperesi fellebbezés hiányában - a felperes által fizetendő értékkiegyenlítés összege mégis helyesnek tekinthető.
- [26] Összességében tehát az I. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a felperesi marasztalás összege tekintetében helybenhagyta.
- [27] Az eredménytelen fellebbezés következtében az I. rendű alperes a másodfokú eljárásban teljes egészében pervesztes, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján másodfokú perköltséget is köteles fizetni a felperesnek. Ennek összegét a másodfokú bíróság a költségrendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg, különös figyelemmel arra, hogy a felperes írásbeli fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő, ugyanakkor azonban nyilatkozata szerint áfa-körbe tartozik. Az Itv. 51. §-ának (1) bekezdése alapján a korábbi hatályon kívül helyezésre tekintettel a megismételt eljárás illetékmentes, ezért a fellebbező I. rendű alperesnek újabb fellebbezési illetéket nem kellett lerónia és feljegyzett fellebbezési illeték sem keletkezett, ezért arról a másodfokú bíróságnak nem kellett rendelkeznie.

dr. Lukács Zsuzsanna s. k.
a tanács elnöke

dr. Örkényi László s. k. előadó bíró. Kollár
Zoltán s. k. bíró