

A Fővárosi Ítéltábla a Havas-Sághy és Társai Ügyvédi Iroda (**felperesi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Havas-Sághy Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek, a dr. Mészáros Enikő ügyvéd (**I. rendű alperesi képviselő címe**) által képviselt I. rendű alperes neve (**I. és II. rendű alperes címe**) I. rendű, a személyesen eljáró II. rendű alperes neve (**I. és II. rendű alperes címe**) II. rendű, **III. rendű alperes neve** született III. rendű alperes leánykori neve (**III., IV., V., VI., VII., VIII. és IX. rendű alperes címe**) III. rendű, IV. rendű alperes neve (**III., IV., V., VI., VII., VIII. és IX. rendű alperes címe**) IV. rendű, V. rendű alperes neve született V. rendű alperes leánykori neve (**III., IV., V., VI., VII., VIII. és IX. rendű alperes címe**) V. rendű, VI. rendű alperes neve született **VI. rendű alperes leánykori neve** (**III., IV., V., VI., VII., VIII. és IX. rendű alperes címe**) VI. rendű, VII. rendű alperes neve (**III., IV., V., VI., VII., VIII. és IX. rendű alperes címe**) VII. rendű, VIII. rendű alperes neve (**III., IV., V., VI., VII., VIII. és IX. rendű alperes címe**) VIII. rendű és IX. rendű alperes neve (**III., IV., V., VI., VII., VIII. és IX. rendű alperes címe**) IX. rendű alperesek ellen élettársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2019. június 6. napján meghozott 71.P.24.940/2007/276. számú ítélete ellen a felperes által 277. sorszám alatt, az I. rendű alperes által 278. és 280. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a tulajdonjog bejegyzése iránti megkereséssel kapcsolatos rendelkezését részben megváltoztatja, és a felperes 20/2140, az I. rendű alperes 130/2140 arányú tulajdonjogának élettársi közös vagyon megosztása címén való bejegyzése végett keresi meg **Kormányhivatalt**.

A perköltséggel kapcsolatos rendelkezéseket akként változtatja meg, hogy mellőzi az I. rendű alperes perköltség fizetésre kötelezését, és a felperest kötelezi, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 494.700 (Négyszázkilencvennégyezer-hétszáz) forint elsőfokú perköltséget.

A felperes által a II. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 36.475 (Harminchatezer-négyszázhetvenöt) forintra, a Magyar Államnak külön felhívásra fizetendő le nem rótt kereseti illeték összegét 622.852 (Hatszázhuszonkétezer-nyolcszázötvenkettő) forintra, a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalának külön felhívására fizetendő állam által előlegezett költség összegét 150.368 (Százötvenezer-háromszázhatvannyolc) forintra felemeli.

Az I. rendű alperes által a Magyar Államnak külön felhívásra fizetendő le nem rótt kereseti illeték összegét 218.840 (Kétszáztizennyolcezer-nyolcszáznegyven) forintra, a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalának külön felhívására fizetendő állam által előlegezett költség összegét 52.832 (Ötvenkétezer-nyolcszázharminckettő) forintra leszállítja.

A közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó és a keresetet a többlethasználati díj tekintetében elutasító rendelkezéseket hatályon kívül helyezi, és e körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 808.567 (Nyolcszáznyolcezer-ötszázhatvanhét) forint másodfokú perköltséget, és külön felhívásra az államnak 1.866.666 (Egymillió-nyolcszázhatvanhatezer-hatszázhatvanhat) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg külön felhívásra az államnak 533.333 (Ötszázharmincháromezer-háromszázharminchárom) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

A többlethasználati díjra vonatkozó hatályon kívül helyezés tekintetében a felperes és az I. rendű alperes másodfokú perköltségét 94.871 - 94.871 (Kilencvennégyezer-nyolcszázhetvenegy - Kilencvennégyezer-nyolcszázhetvenegy) forintban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes (a továbbiakban: élettársak) 2000. decembertől 2006. július 12-ig élettársi kapcsolatban éltek. Együttélésüket a ... helyrajzi számú, természetben a **III., IV., V., VI., VII., VIII. és IX. rendű alperes címe** szám alatti ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) második emeleti lakásában kezdték meg. Ekkor a felperesnek 1.499.011 forint + 1.691.164 forint, az I. rendű alperesnek pedig 1.330.791 forint megtakarítása volt. Az I. rendű alperes szülei 2001 őszén felvetették, hogy az élettársak építsék be az ingatlan padlásterét (a továbbiakban: padlástér), amibe a felperes és az I. rendű alperes beleegyezett. Az építkezést 2002 nyarán kezdték és az elsőfokú ítéletben részletesen megállapított munkákat végezték. Így különösen a felperes 2002 második felében, 2003 elején a padlástér folyamatos bontását, anyagmozgatásokat, anyagszállításokat, fuvarozást végzett saját erővel, illetőleg fuvarozó segítségével. A falazást **Z. A.** és fia, a belső falazást **H. J.** készítették. A felperes 2003 őszén megmunkálta a fából készült tetőszerkezeti elemeket, rovarirtást, permetezést, vegyszeres tartósítást, illetőleg csiszolást végzett. A gáz- és vízvezeték szerelést 2004 telén-tavaszán **G. G.** vállalkozó, a betonozási, burkolási munkákat 2004 nyarán **V. Z.** végezte, majd 2004 nyarán-őszén bekötötték a gázt.

A II-VIII. rendű alperesek, mint tulajdonostársak és az I. rendű alperes 2004. december 27-én szerződést kötöttek, amelyben a többi alperesek hozzájárultak az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséhez, így az I. rendű alperes 15/214 tulajdoni hányada bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt követően 2005 tavaszán kerül sor a villanszerelésre, melyet a II. rendű alperes egyik munkatársa, **H. L.** és a felperes végzett anyagáron. A festés után, 2005 májusának elején az élettársak beköltöztek a padlástérben a fentiek szerint kialakított lakásba (a továbbiakban: lakás) és **G. G.** beüzemelte a gázkészüléket. A lakásban 2004. augusztus 30-tól már volt gázszolgáltatás és 2005. március 7-én az elektromos hálózatra is rákötöttek.

Az élettársak kapcsolatának megromlása miatt 2006. szeptember 18-án a felperes a II. rendű alperes felügyelete mellett kiköltözött a lakásból. Annak használata biztosítására nem szólította fel az I.

rendű alperest, a használat érdekében nem indított eljárást. Az élettársi kapcsolat megszakadását követően a szolgáltató 2007. január 29-én jóváhagyta a végleges vízbekötési engedélyt, ettől kezdve rendelkezett vízőrával a lakás. A **F. C. M.**-től a csatornahasználati engedély 2007. október 9-én érkezett meg, a **F. K. Kft.** pedig 2007. július 12. napján engedélyezte a gázkészülék használatba vételét. Az engedélyt 2007. november 6-án adták ki.

Az élettársi kapcsolat megszűnésekor sem a felperesnek, sem az I. rendű alperesnek nem volt különvagyon. Ekkor a padlástér, beépítés hiányában 4.505.000 forintos értéket képviselt volna, míg a lakás értéke 26.303.000 forint volt. Az élettársi kapcsolat alatt a felperes 33.259.539 forint, az I. rendű alperes pedig 13.832.292 forint munkajövedelmet szerzett. Ezen túlmenően a II. rendű alperes 2004. november 2-án 5 millió forintot, 2005. július 18-án pedig további 500.000 forintot utalt át az I. rendű alperesnek. Az élettársak egyéb közös vagyont az élettársi életközösség időtartama alatt nem szereztek.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az ingatlan 100/2140, másodlagosan pedig, hogy 75/2140 eszmei tulajdoni hányadának tulajdonosa. Kérte az ingatlanon az I. rendű alperessel keletkezett közös tulajdon megszüntetését akként, hogy tulajdoni hányadát az I. rendű alperes váltsa magához. Amennyiben erre nem képes, kérte a közös tulajdon árverési úton történő megszüntetését a vételár eszmei tulajdoni hányadok szerinti megosztásával. Másodlagosan kérte az ingatlan társasház-tulajdonná alakítását. A II-IX. rendű alpereseket mindennek türéseire kérte kötelezni. Kérte továbbá az I. rendű alperes kötelezését 2006. szeptember 1-jétől havi 221.667 forint használati díj megfizetésére, és a tőke után a középárányosan megállapított kezdő időponttól 2019. január 31-ig a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 301. §-ának (1) bekezdése szerinti, 2019. január 31-től a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Ptk.) 6:48. §-ának (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére. Keresetmódosításában az életközösség tartalma alatt vásárolt ingóságok, mint az 1. tételszám alatti légkondicionáló 582.500 forint, a 2. tételszám alatti zuhanykabin, tálca, wc, szaniter áru 790.983 forint, a 3. tétel alatti kádcsaptelep 79.900 forint, a 4. tételszám alatti főzőlap, mosógép 339.800 forint, az 5. tételszám alatti sütő 249.900 forint, a 6. tételszám alatti kád, szaniter áru 186.900 forint, a 7. tétel alatti gázkazán és víztartály 225.984 forint, a 8. tétel alatti hűtőszekrény 211.990 forint, a 9. tétel alatti mikrohullámú sütő 74.990 forint, a 10. tétel alatti konyhabútor 230.000 forint, a 11. tétel alatti páraelszívó 31.900 forint, a 12. tétel alatti ... gránit mosogató 141.440 forint és a 13. tétel alatti beépített szekrény 50.000 forint, mindösszesen 3.196.287 forint érték megosztását is kérte, a szerzésben való közreműködés javára 75,03%-os, az I. rendű alperes javára 24,97%-os aránya szerint.

Keresetének indokolásában hivatkozott a Ptk. 137. §-ának (3) bekezdésére, 578/G. §-ának (1) bekezdésére, 148. §-ának (2), (3) bekezdésére, 112. §-ának (1) bekezdésére és az új Ptk. 5:30. §-ának (1) bekezdésére.

Az I. rendű alperes a felperes keresetének elutasítását és perköltségben marasztalását kérte. Ellenkérelmének indokolásában kifejtette, hogy a felperes semmilyen építkezésben nem vett részt, annak anyagi háttérét kizárólag különvagyon biztosította. A háztartási munkákat ő végezte, hétvégenként ő vagy édesanyja főzött, a felperes csak alkalmanként segített. Utóbb a felperes által az építkezéssel kapcsolatban felsorolt munkák elvégzését már nem vitatta, de kifejtette, hogy a felperes az építkezéssel kapcsolatos dokumentumok egy részét elvitte. Kérte a többlehasználati díj iránti igény elutasítását is, mert a felperes az ingatlant önként, a visszaköltözés szándéka nélkül hagyta el. A felperes egyébként sem rendelkezik tulajdonjoggal, így követelése idő előtti.

A II. rendű alperes szintén a kereset elutasítását kérte az I. rendű alperes által rögzített indokok alapján. A III. rendű alperes kifejtette, hogy a tetőtér beépítése költségeit az I. és II. rendű alperes finanszírozta, a IV., V., VII. rendű alperesek előadták, hogy az I. rendű alperes kezdeményezte a tetőtér beépítését, amelyhez hozzájárultak. Az építkezésnél a felperest nem látták. A VI. rendű alperes előadása szerint az I. rendű alperes 1999-ben kezdeményezte a tetőtér beépítését, amihez hozzájárult. Az építkezés 2003 őszén kezdődött és 2007 végén fejeződött be.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megkereste **Kormányhivatalt** az ingatlan tulajdoni lapjának II. részén 12. számú bejegyzésben feltüntetett 15/214 tulajdoni hányad vonatkozásában az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése, valamint a felperes 79/2140 és az I. rendű alperes 71/2140 arányú tulajdonjogának bejegyzése érdekében élettársi közös vagyon megszüntetése jogcímén. Elrendelte az ingatlan tulajdoni lapjának II. rész 12. számú bejegyzésében a felperes és az I. rendű alperes között fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését. A legkisebb árverési vételárat 72.982.000 forintban állapította meg azzal, hogy a befolyt vételárból a felperest megillető vételárrész 38.437.188 forint, míg az I. rendű alperest megillető vételárrész 34.544.812 forint. Amennyiben az ingatlan a legkisebb árverési vételárnál magasabb értéken kerül árverésre, a különbözetet a felperes és az I. rendű alperes között 63,2%-36,8% arányban rendelte felosztani. Megállapította, hogy a végrehajtást a bíróság bármelyik fél kérelmére elrendelheti, az ingatlanra bármelyik tulajdonostárs árverezhet. Az árverést az önálló bírósági végrehajtó a bírósági végrehajtás szabályai szerint folytatja le. A felperest és az I. rendű alperest elővásárlási jog illeti meg, az árverés költsége a felperest 63,2%, az I. rendű alperest 36,8% arányban terheli. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy az értékesítés sikere esetén az azt követő 15 napon belül ingóságaitól kiürítve bocsássa az árverési vevő birtokába a lakást. A bíróság az alpereseket mindennek tűrésére kötelezte. A fentiekben túlmenően a felperes keresetét elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1.702.314 forint perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 15 napon belül 16.266 forint perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy a lakóhelye szerinti Adó- és Vámigazgatóság külön felhívására fizesse meg a Magyar Államnak az illetékfeljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt 297.000 forint kereseti illetéket, a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalának külön felhívására pedig 67.056 forint állam által előlegezett perköltséget. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy a lakóhelye szerinti Adó- és Vámigazgatóság külön felhívására fizessen meg a Magyar Államnak a felperes illetékfeljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt 603.000 forint kereseti illetéket, a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatala külön felhívására 163.144 forint állam által előlegezett költséget.

Ítéletének indokolásában a 68. számú közbenső ítéletre, illetőleg a Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.21.219/2013/8. számú közbenső ítéletére hivatkozással állapította meg, hogy a felperes és az I. rendű alperes 2000 decemberétől 2006. július 12-ig élettársi kapcsolatban álltak egymással. Rögzítette, hogy a felperes eredeti kereseti kérelmében csak egy vagyontárgy vonatkozásában kérte a közös vagyon megosztását és a vagyonmérleg további tételeit csak a per későbbi szakaszában jelölte meg, de a per tárgya kezdetektől fogva élettársi közös vagyon megosztása volt. Kifejtette, hogy az **U. É. K.** Rt. 2000. június 30-i és 2001. március 14-i számlaegyenleg értesítői alapján nem állapítható meg, hogy 2000 decemberében a felperesnek milyen összegű saját vagyona volt az életközösség kezdetekor. Azt azonban rögzítette, hogy megszakadásakor már nem volt meg a megtakarítása. A **... Bank** igazolásai alapján megállapította, hogy a felperesnek 1.499.011+1.691.164 forint megtakarítása volt az életközösség kezdetén, amely az életközösség megszakadásakor már nem állt rendelkezésre. További saját vagyontárgyak meglétét a felperes nem bizonyította. Megállapította, hogy az I. rendű alperesnek az életközösség kezdetekor 1.330.791 forint saját vagyona volt, amely az életközösség megszakadásakor már nem volt meg.

A vagyonszerzésben való közreműködés aránya tekintetében elviekben rögzítette, hogy azt valamennyi vagyontárgyra egységesen kell meghatározni, figyelembe véve a felek jövedelmét és a közös háztartásban végzett munkájukat. Abból indult ki, hogy a szerzésben való közreműködés aránya tekintetében csak azok a jövedelmek vehetők figyelembe, melyeket a felek az élettársi közösség körében közös célokra használtak fel. Kifejtette, hogy az I. rendű alperes csak azt vitatta, hogy a felperes az építkezéshez hozzájárult volna, a szerzési arány tekintetében ezen túlmenően nem nyilatkozott. A szerzési arányokat a beszerzett jövedelemigazolások alapján állapította meg. Ez alapján arra jutott, hogy a felperes összesen 33.259.539 forint, az I. rendű alperes pedig 13.832.292 forint munkajövedelemre tett szert. Az I. rendű alperes bevételeihez hozzá számította még a II. rendű alperes által részére átutalt összesen 5.500.000 forintot. Az I. rendű alperes által a felperesnek átutalt összegeket nem minősítette az I. rendű alperesi különvagyonból származó utalásoknak, figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes 2004. november 2-ig - mielőtt a II. rendű alperestől megkapta volna a pénzt - összesen 2.240.000 forintot utalt át a felperes részére. Így az I. rendű alperesnek mindösszesen 19.332.292 forint figyelembe vehető jövedelme volt.

Elutasította az alperesek bizonyítási indítványát a felperes bankszámláját vezető pénzügyintézet megkeresése érdekében, mert ennek hiányában is elfogadta azt, hogy az átutalt és felvett összegeket a felperes visszaadta az I. rendű alperes részére, ennek hiányában ugyanis az I. rendű alperes nyilván nem utalta volna további két éven át rendszeresen a részleteket. Ez alapján arra a következtetésre jutott, hogy az összesen 52.591.831 forint megszerzett jövedelem 63,25%-át a felperes, 36,75%-át az I. rendű alperes szerezte meg.

Az építési munkák joghatását illetően rögzítette, hogy az nem csak és kizárólag az ingatlanra fordított költségek viselésének aránya elemzése alapján ítélt meg. Rámutatott, hogy a 2004. december 27. napján kelt ráépítési szerződés önmagában nem bizonyítja azt, hogy az építést kizárólag az I. rendű alperes végezte volna, és nem zárja ki azt, hogy a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdont szerezzen. Kifejtette, hogy a szerzési arány megállapításánál a csatolt elismervények, számlák, valamint a kihallgatott tanúk vallomásai, mint bizonyítékok figyelmen kívül hagyandók, mert alkalmatlanok annak bizonyítására, hogy a kifizetett pénzüsszegek az élettársak közös vagyonából vagy esetleg bármelyik fél saját vagyonából származnak-e. Ez okból mellőzte az alperesek által indítványozott igazságügyi írásszakértő kirendelését.

Rámutatott arra, hogy az I-II. rendű alperesek nem vitatták a felperes által felsorolt munkálatok elvégzését, a felperes által kihallgatni indítványozott tanúk pedig a felperes közreműködését is igazolták. Az I-II. rendű alperesek által kihallgatni indítványozott tanúk az I-II. rendű alperesek közreműködését tanúsították, ez önmagában azonban a felperesi közreműködés hiányának bizonyítására nem alkalmas. Saját közreműködésének bizonyítása a felperest terhelte volna, de a felperesi munkavégzés mértékét a tanúk nem igazolták, ezért az elsőfokú bíróság nem számolt el közreműködést a felperes javára.

A kihallgatott tanúk vallomása alapján csak az elvégzett munka ténye és ellenértéke, valamint a kifizető személyének kiléte volt megállapítható, a szerzési arány szempontjából releváns tény nem. Azt a hivatkozást alaptalannak találta az I-II. rendű alperesek részéről, hogy a munkák egy része a II. rendű alperes oldaláról az I. rendű alperes részére nyújtott különvagyonhoz hozzájárulásként elszámolandó ajándéknak minősülne, figyelemmel arra, hogy ennek pontos műszaki tartalma nem volt megállapítható. Az I. rendű alperesi védekezésre utalással kifejtette, hogy a közös vagyoni szerzés vélelmével szemben a saját vagyoni hozzájárulásra hivatkozó felet terheli ennek bizonyítása. Ez azonban az adott esetben éppen az I. rendű alperest terhelte.

Azt bizonyítottanak látni, hogy az I. rendű alperes összesen 8.890.000 forintot utalt át a felperes részére, azt azonban nem, hogy az összeg felhasználására miként került sor. Az átutalások alapján azonban valószínű fogadta el a felperes azon előadását, hogy a pénzt ő kezelte és az I. rendű alperes megmaradt pénzét utalta át részére, azt azonban nem találta bizonyítottnak, hogy ezáltal az I. rendű alperes az építkezés teljes költségét utalta volna át a felperes részére. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint helyesen hivatkozott a felperes arra, hogy az I. rendű alperes összesen csak 50.000 forint átutalását igazolta részére az 5.500.000 forintból, egyéb különvagyoni utalások nem történtek.

Azt nem találta bizonyítottnak, hogy a II. rendű alperes által korábban megvásárolt és az építkezés kezdetén még meglévő építési anyagokat az építkezés során felhasználták volna. A szakértő által 445.000 forintban meghatározott értékű tervek sem látna az I. rendű alperes személyére tekintettel adott ingyenes vagyoni juttatásnak, mert a különvagyoni hozzájárulás csak a bekerülési költség elszámolásának szükségessége esetén számolható el, a tulajdoni igény tekintetében nem. Kifejtette, hogy annak pedig nincs jelentősége, hogy a munkát végző vállalkozóknak melyik személy adta át az éppen esedékes díjat. Ennek alapján megállapította, hogy a 63,2%-36,8% közreműködési arányra tekintettel a felperes ilyen arányú tulajdoni hányad ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére tarthat igényt.

Az építkezés kezdő időpontja tekintetében kifejtette, hogy **M. Z.** felelős műszaki vezető nyilatkozata, mely szerint 2003. augusztus 7-től 2007. augusztus 30-ig tartott az építkezés, nem vehető figyelembe, mert az írásbeli tanúvallomás polgári perben nem értékelhető. Az alperesek a felperes által meghatározott munkák elvégzését nem vitatták, a felperes közreműködését azonban igen. Mivel a felperes által végzett tevékenység nem volt pontosan meghatározható, ezért az általa állított és bizonyított munkák nem számíthatók bele a szerzésben való hozzájárulásba. Az I. rendű alperes álláspontjával szemben önmagában az, hogy az I-II. rendű alperesek alapanyagok megvásárlását igazoló iratokat csatoltak, nem bizonyítja azt, hogy ezeket az anyagokat be is építették.

A bíróság **S. I.** igazságügyi szakértő véleményét aggálytalannak találta. Ez alapján a padlástér beépítetlen forgalmi értékét az életközösség megszakadásakor 4.505.000 forintban határozta meg, amely az I. rendű alperes különvagyont képezte. Az elkészült lakás az életközösség megszakadásakor 26.303.000 forintos értéket képviselt, így tehát az élettársak 21.798.000 forintos értéket hoztak létre. Ennek a 63,2%-a 13.776.336 forint, 36,8%-a pedig 8.021.664 forint. Ehhez hozzá kell adni az I. rendű alperes javára a padlástér értékét 4.505.000 forint értékben, ez mindösszesen 12.526.664 forint. Így tehát a felperest 79/2140, az I. rendű alperest 71/2140 tulajdoni hányad illeti meg. Az I. rendű alperes által elismerten a felperes által végzett villanszerelésben, gomba- és rovarmentesítésben, belső válaszfalak elkészítésében, az ajtók behelyezésében való közreműködését nem látta elszámolhatónak a felperes javára, mert a per tárgya nem a bekerülési költségek elszámolása a felek között, hanem a tartós értéknövekedést eredményező közös beruházáson alapuló tulajdoni igény. A felperesi hozzájárulás tényleges terjedelme bizonyítottság hiányában egyébként sem számolható el. Kifejtette, hogy a lakás megépítésének való költségeit sem a peres iratok, sem a helyszíni szemle alapján, szakértői módszerekkel nem lehetett megállapítani: nem ismertek a beépített anyagok típusai, azok pontos mennyisége és a kivitelezés házilagos módon készült. Alaptalannak találta azt az alperesi észrevételt, hogy minden költségről számla áll rendelkezésre, kivéve amit az alperesek maguk végeztek. A szakértő a számlák ismeretében nyilatkozta, hogy a rendelkezésre álló számlák alapján sem tehetők pontos megállapítások. Erre tekintettel a bekerülési költség elszámolására a perben nem került sor.

Használatbavételi engedély és a vízellátás hiányában megalapozottnak találta, hogy a szakértő erre tekintettel értékcsökkentést alkalmazott 15%, a közművek hiánya miatt pedig 5% erejéig. Azt is elfogadta a szakértő részéről, hogy a beépítetlen padlásterek esetén a szakértői gyakorlat a környezeti adottságok és a körpanoráma miatt a 25%-os forgalmi értéknövelő tényezőt nem szokta alkalmazni. Az alperesi hivatkozással szemben azonban a tároló 9 m²-es, illetőleg a lépcsőház 0,55 m²-es alapterületét a szakértő figyelembe vette az értékek meghatározásakor. A szakértői gyakorlatnak megfelelően a felperesi állásponttal ellentétben csak az 1,9 méter feletti területeket számította bele hasznos alapterületbe, ahhoz ugyanakkor hozzászámította az erkély alapterületének fele részét, amelyet a helyszíni szemlén felvett adatokból kiindulva helyesen számított ki a szakértő. Mindezek alapján a bíróság elfogadta a szakértő által 2019 májusára meghatározott 72.982.000 forintos értéket.

A gépkocsi beálló tekintetében megállapította, hogy az csak 2006 őszén, a II. rendű alperes közreműködésével és finanszírozásában valósult meg. A felperes által a vagyonomérlegbe beállított ingóságok körében pedig megállapította, hogy azok a régi Ptk. 95. §-ának (1) és (2) bekezdése szerinti tartozéknak, illetőleg alkotórésznek minősülnek, így tehát ezekkel kapcsolatban a felperes nem érvényesíthet igényt.

A többlethasználati díj iránti igényt azért utasította el, mert annak jogalapja hiányzott. A felperes ugyanis nem bizonyította, hogy nem önként hagyta el az ingatlant és azt sem, hogy a lakáshasználattal kapcsolatos igény ügyében felhívását az I. rendű alperesnek kézbesítették volna. Erre tekintettel többlethasználati díjat nem érvényesíthet.

A közös tulajdont árverés útján látta megszüntethetőnek, mert az I. rendű alperes teljesítőképességét nem igazolta. A legkisebb árverési vételárát a szakértői véleményben foglaltak szerint határozta meg, amelyet a megállapított tulajdoni arányok szerint osztott fel a felperes és az I. rendű alperes között.

Az ítélet elleni - utóbb kiegészített - fellebbezésében a felperes azt kérte, hogy az ítéletábra változtassa meg az elsőfokú bíróság ítéletét és állapítsa meg, hogy a felperes az életközösség időtartama alatt 72,47%-ban, az I. rendű alperes 27,53%-ban járult hozzá vagyonszerzéshez, és ez alapján annak érdekében keresse meg **Kormányhivatalt**, hogy a felperes 90/2140, az I. rendű alperes 60/2140 arányú tulajdonjogát jegyezzék be élettársi közös vagyon megszüntetése címén. A legkisebb árverési vételárát 103.951.250 forintban állapítsa meg azzal, hogy a befolyt vételárból a felperest 62.370.750, míg az I. rendű alperest 41.580.500 forint illeti meg. A magasabb értéken történő értékesítés esetén a vételár 72,47%-a, az I. rendű alperest 27,53% illeti meg, az árverés költsége pedig a tulajdoni hányadoknak megfelelően a felperest 60%-ban, az alperest 40%-ban terheli. Kérte továbbá, hogy az ítéletábra kötelezze az I. rendű alperest 2006. szeptember 1. napjától kezdődően havi 196.800 forint, illetve 2015. január 1. napjától havi 252.990 forint többlethasználati díj jogcímen történő töketartozás megfizetésére, és ezen tökeösszeg után középárányosan megállapított kezdő időponttól 2014. március 15. napjáig a Ptk. 301. §-ának (1) bekezdés, 2014. március 15. napjától pedig a kifizetés napjáig a Ptk. 6:48. §-ának (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatának megfizetésére. Kérte, hogy amennyiben az ítéletábra a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű megismétlését látja szükségesnek, úgy helyezze hatályon kívül az elsőfokú bíróság ítéletét.

Fellebbezésének indokolásában és a fellebbezés kiegészítésben előadta, hogy az életközösség kezdetén további 3.242.416 forint különvagyonra volt részvények formájában, amit hozzá kell számítani az elsőfokú bíróság által megállapított 3.190.175 forinthez. Ez mindösszesen 6.432.591

forint különvagyon, amelyet - hasonlóan az I. rendű alperes javára elszámolt különvagyonhoz - figyelembe kell venni. Így az I. rendű alperes 19.332.292 forint jövedelmével 39.692.130 forint felperesi jövedelem áll szemben, amely rá kedvezőbben 67,25%-os, illetőleg 32,75%-os szerzési arányt jelent. Ennek alapján 84/2140 tulajdoni hányadot szerezne.

Kérte továbbá az általa végzett szellemi és fizikai munka értékét is figyelembe venni 2.805.000 forint értékben, amelyet a meghallgatott tanúk vallomása és a szakértői vélemény is alátámaszt. Így javára 33.259.539 forint + 6.432.591 forint + 2.805.000 forint, mindösszesen 42.497.130 forint írható. Az I. rendű alperes esetén azonban az elsőfokú bíróság által neki elszámolt 19.332.292 forintból le kell vonni az ingóságokra költött 3.190.000 forintot. A maradék 16.142.292 forint, így tehát a szerzési arány 72,47%-27,53%. Az általa megszerzett tulajdoni hányad pedig 90/2140-ra, az I. rendű alperes esetén pedig a 60/2140-re módosul.

Kérte továbbá a közös tulajdon megszüntetése körében figyelembe venni az 1,9 méter belmagasság alatti 20 m²-nyi terület fele részét. Erre tekintettel 10.178.831 forinttal kérte megemelni az ingatlan értékét, illetőleg legkisebb árverési vételárát. Vitatta továbbá a -20%-os korrekció alkalmazását, amelynek figyelmen kívül hagyása mellett a forgalmi érték 103.951.250 forint lenne.

A többlethasználati díj tekintetében ismét előadta, hogy az ingatlanból nem önként és a visszatérés szándéka nélkül távozott és fel is szólította az I. rendű alperest a lakás birtokba bocsátására. A fellebbezésben vitássá tett értéket a tulajdonjog megállapítása körében 30.969.250 forintban, a többlethasználati díj vonatkozásában 28.287.000 forintban határozta meg.

Az ítélet elleni fellebbezésében az I. rendű alperes kérte az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatni és a felperes keresetét elutasítani. Ennek hiányában részítélettel kérte megállapítani a szerzésben való közreműködés, illetőleg az ingatlanon fennálló felperesi tulajdon arányát. Másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését.

Fellebbezésének indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás iratellenes. Téves, hogy az alperesek 2001 őszén vetették fel az építkezést, mert akkor már az építési engedély is megvolt. Azt is tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az építkezés 2002-ben kezdődött. A sít elhordásáról kiállított elismervény ugyanis 2003. november 9-i keltezésű. A 2002. évi kezdést egyébként a felperesnek kellett volna bizonyítania, ezt azonban nem tette. Kifogásolta a tényállás szerint a felperes által elvégzett munkák körét, ugyanis kizárólag a rovarmentesítésben működött közre. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a meglévő anyagok felhasználását sem, pedig a tégláról és az ajtókról nincsen későbbi számla, ebből pedig az következik, hogy azokat használták fel az építkezéshez.

A szerzési arányok meghatározása körében tévesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor kizárólag a jövedelmek alapján határozta meg azt. E körben figyelembe kellett volna venni a 9 m²-es tárolót, illetőleg a lépcsőházból elvett részt is. Az építkezést saját pénzéből és szülői támogatásból finanszírozta, nem volt szükség a felperes segítségére. Ha a felperesnek volt pénze, akkor miért fogadta el a II. rendű alperes átutalását.

Továbbra is kifogásolta, hogy a per tárgya nem élettársi közös vagyon megosztása volt, a felperes tulajdonjogának megállapítását kérte. A felperes szerzési aránya azonban 0%, tulajdonjogot nem szerezhetett, legfeljebb elszámolási jogviszony jött létre a felek között az általa elismert munkákra tekintettel. A pusztán jövedelmek alapján történő számolás azért helytelen, mert ez nem veszi figyelembe a tényleges ráfordítást és a különvagyonhoz hozzájárulásokat. Kérte azt is figyelembe

venni, hogy a 2004. november 2-ig az I. rendű alperes által a felperes részére átutalt 2.204.000 forint is különvagyon. Az eredetileg meglévő 1.330.791 forint különvagyon pedig a számlákon nyomon követhető módon az építkezés kezdetére 4 millió forintra növekedett, részben saját jövedelméből, részben a korábbi megtakarítások kamatából. Ezeket az összegeket az építkezés finanszírozása érdekében utalta át a felperesnek, hiszen mi más oka lett volna erre. A 2009. január 28-án tartott tárgyaláson a jegyzőkönyv 8. oldalán a felperes egyébként azt elismerte, hogy az átutalt 5,5 millió forintból 2 millió forint az építkezésre fordítódott.

Kifejtette, hogy az építkezés szándéka már 1999-ben kialakult, nem 2004 decemberében engedélyezték a tulajdonostársak a ráépítést. A felperesnek kellett volna a perben bizonyítania, hogy maga is hozzájárult az építkezéshez. Azt is figyelembe kell venni, hogy a költségtakarékos megvalósítás a II. rendű alperesre tekintettel volt lehetséges, és számos tételt ő maga fizetett, pl. a villanyszerelést, az ablak beszerzést, illetőleg a falazási munkákat. Ezt, és a részére nyújtott családi segítséget az ő javára kell elszámolni. A számla, illetőleg az átvételi bizonylat tanúsítja azt, hogy ki fizetett. Amennyiben a felperes azt állítja, hogy ő finanszírozta az építkezést, akkor miért nem az ő nevére szólnak a számlák.

Tévesen állapította meg a bíróság, hogy a felperes munkáját a tanúk igazolják és az is téves, hogy az ő tanúi a felperes munkájának hiányát nem bizonyítják, melyet egyébként is a felperesnek kellett volna bizonyítania. Alaptalanul hagyta figyelmen kívül az elsőfokú bíróság a tetőtérben felhalmozott anyagokat és utasította el az ezzel kapcsolatos bizonyítási indítványt. Az kétségtelen, hogy időnként a felperes is fizetett egyes vállalkozóknak, azonban az általa átutalt összesen 8.890.000 forintot használták fel. Éppen annyi sajátvagyonra volt, amennyire szükség volt. Azt is sérelmezte, hogy édesanyja által készített tervek sem vette figyelembe hozzájárulásként a bíróság. Az építés kezdő időpontját **M. Z.** nyilatkozata bizonyítja, a korábbi építkezést a felperesnek kellett volna bizonyítania. Vitatta, hogy a felperes bontási, anyagmozgatási munkákat végzett volna, ezt mind a II. rendű alperes csinálta 2003-ban. Ezt igazolja, hogy egyetlen bizonylat sem származik 2002-ből.

A szakvéleménnyel kapcsolatban kifogásolta, hogy a szakértő a 20%-os értékelő tényezőt a tetőtér értékének meghatározásakor nem vette figyelembe, csak a lakásnál. Utóbbi esetben azonban már nem kellett volna azt figyelembe venni, mert a ... lakások esetén a további értékelés indokolatlan. Az is hiba, hogy a bíróság a 21.798.000 forintos értéknövekménnyel számolt, a tényleges ráfordításokat nem vizsgálta. Ez tízmilliós nagyságrendű eltérést eredményezett a felperes javára. Nem vette továbbá figyelembe az alperesi oldalra tekintettel elvégzett villanyszerelési, illetőleg ablak beszerzési, beépítési, és anyagmozgatási munkákat. Téves az az ítéleti megállapítás, hogy az alperesek a felperes által elvégzett munkákat elismerték volna, és figyelembe kellett volna venni a rendelkezésre álló számlákat, hiszen azok alapján az anyagok és munkák mennyisége beazonosítható. Ismét hivatkozott arra, hogy a 9,55 m²-nyi plusz terület is az ő javára írandó, a terasz 50%-ban való beszámítása pedig nem helyénvaló.

Az ingók vonatkozásában kiemelte, hogy a per tárgya tulajdonjog megállapítása volt, a közös tulajdon megszüntetése körében pedig alaptalanul várta el az elsőfokú bíróság, hogy igazolja a teljesítőképességét.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az I. rendű alperes fellebbezésének elutasítását és a saját fellebbezésének történő helytadást, vagyis tartalma szerint a keresetének részben helyt adó elsőfokú ítéleti döntés helybenhagyását kérte. Ellenkérelmének indokolásában az I. rendű alperesi fellebbezés sorrendjét követve kifejtette, hogy annak 1. pontjában lényegében olyan tényeket ad elő az I. rendű

alperes, amelyeket vagy nem tudott az elsőfokú eljárás során bizonyítani, vagy azoknak nincs jelentősége. A 2. pont tekintetében rámutatott, hogy éppen az I. rendű alperes által csatolt számlakivonatok cáfolják az általa hivatkozott saját vagyoni hozzájárulását. A számlakivonatokon ugyanis az építkezéshez kapcsolódó átutalásokat vagy vásárlásokat nem lehet látni. A tároló, illetőleg a lépcsőház egy részének területével kapcsolatban kifejtette, hogy azt a 93,7 m² alapterületű padlástér magába foglalja, annak ellenértékét az I. rendű alperes a szakértő által meghatározott érték javára történő elszámolásával megkapta. Keresetlevelében egyértelműen megjelölte a Ptk. 578/G. §-át, a szerzési arányokat pedig a NAV által igazolt jövedelmek teszik egyértelművé. Az 5. pont tekintetében a 2. pont kapcsán előadottakra utalt, a csatolt jövedelemigazolások alapján pedig az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg az I. rendű alperes jövedelmét. Tulajdoni igényét mind a felszólító levélben, mind a keresetlevélben egyértelműen érvényesítette. Az elsőfokú bíróság ítéletében írtakkal egyetértve rámutatott, hogy az elismervényeken vagy számlákon szereplő név nem igazolja azt, hogy kinek a pénzéből fizették az adott tételt. A tanúvallomásokat az elsőfokú bíróság megfelelően értékelte, a fellebbezés 11. pontja pedig gyakorlatilag a 6. pont megismétlését jelenti. A szakértői véleményt nem teszi önmagában adataival alaptalanná az, hogy nem felel meg a peres fél álláspontjának. Az I. rendű alperes állításával ellentétben különvagyoninak minősíthető átutalások nem nyertek igazolást, a II. rendű alperes hozzájárulása pedig annak pontos műszaki tartalma hiányában nem állapítható meg. Pusztán abból, hogy az I. rendű alperes rendelkezett a szükséges pénzmennyiséggel, még nem következik az, hogy abból finanszírozta az építkezést, hiszen ő az I. rendű alperes jövedelmének a többszörösével rendelkezett. A 23. és 24. pont ismét a tároló területével foglalkozik csak, a szakértő pedig helyesen járt el az erkély területének figyelembevétele kapcsán. A 25. és 26. pont tekintetében rámutatott, hogy az élettársi kapcsolat megszakadása után eszközölt beruházások elsősorban az I. rendű alperes kényelmét és igényeit szolgálták, és egyébként erőszakkal zárta ki mindebből őt. Az ingóságok kapcsán kifejtette, hogy igényét a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) szabályai szerinti határidőben előterjesztette, az I. rendű alperes azonban többszöri felhívás ellenére teljesítőképességét nem igazolta. Az összefoglaló részben hivatkozott eljárási szabályokat az elsőfokú bíróság nem sértette meg, ezért az ítélet hatályon kívül helyezése nem indokolt. Az I. rendű alperesi fellebbezés kiegészítés kapcsán a padlástér tekintetében a korábban előadottakra utalt, valamint arra, hogy a kérelem indokolása lényegében a fellebbezésben olvashatók megismétlése.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében - annak tartalma szerint - a keresetet részben elutasító ítéleti rendelkezések helybenhagyását kérte.

A II-IX. rendű alperesek nem terjesztettek elő fellebbezési ellenkérelmet.

A felperes fellebbezése kisebb, az I. rendű alperes fellebbezése jelentősebb részben megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a peres felek az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes keresetét a 90/2140 tulajdoni hányadot meghaladóan, valamint az ingókkal kapcsolatos igény tekintetében elutasító, illetőleg az alpereseket a felperesi tulajdonjog bejegyzésének túszerzésére kötelező rendelkezései ellen nem nyújtottak be fellebbezést. Így tehát azok a Pp. 228. §-ának (4) bekezdése alapján, fellebbezés hiányában jogerőre emelkedtek. Ezzel szemben a másodfokú felülbírálat az elsőfokú ítélet e rendelkezéseit nem érintette. Az ezt meghaladó rendelkezések vonatkozásában az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítást a szükséges terjedelemben lefolytatta, a rendelkezésre álló bizonyítékokat azonban részben okszerűtlenül mérlegelte és emiatt a tényállást kisebb pontatlanságokkal, illetőleg hiányosan állapította meg. A másodfokú bíróság a levont jogi következtetéseivel is csak részben értett egyet az alábbiak szerint.

Az I. rendű alperes alaptalanul kifogásolta a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül ragadta meg a felperes keresetének lényegét. A másodfokú bíróság egyetértett a felperessel abban, hogy keresete mindvégig az I. rendű alperessel fennállt élettársi kapcsolat tartama alatt keletkezett közös vagyon megosztására irányult. Abban a felperes jogalapként többször is a Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdésére hivatkozott, és kétségtelenül csak egyetlen ingatlan tekintetében kérte tulajdonjogának megállapítását, valamint a közös tulajdon megszüntetését, de világossá tette, hogy ennek az az oka, hogy kapcsolatuk alatt más „nagyobb értékű ingóságot, illetve ingatlant” nem vásároltak (keresetlevél 2. oldal, lap teteje). Az élettársi kapcsolat fennállása tárgyában hozott közbenső ítélet elleni fellebbezés tárgyában az ítéletábra által hozott 17.Pf.21.219/2013/8. számú közbenső ítélet fejrésze és indokolása (5. oldal, második bekezdés, első mondat) alapján is egyértelmű, hogy a bíróság sem tulajdoni perként kezelte az ügyet. Kétségtelen, hogy az adott esetben a kereset nem volt tipikus, mert a felperes eredeti kereseti kérelmében mindössze egyetlen vagyontárgyat, a lakást tüntette fel a vagyonmérlegben, és ezzel kapcsolatban tulajdonjog megállapítása iránti igénye is volt. Egyrészt azonban az, hogy a vagyonmérleg pusztán egyetlen egy tételből áll, nem változtatja meg a per tárgyát. Másrészt a Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése alapján az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont. Az élettársi közös szerzés tehát a Ptk. XI., tulajdonjog megszerzése című fejezetében felsoroltakon túli, külön nevesített sui generis tulajdon szerzési módnak minősül. Erre tekintettel egy ingatlan élettársak általi közös megszerzése esetén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem kerülő élettársnak a Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése alapján törvény adta joga az, hogy tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését utóbb - akár az élettársi kapcsolat tartama alatt vagy azt követően - követelje. Az ingatlanon tulajdont szerző élettárs tehát nincs elzárva attól, hogy kizárólag erre irányuló külön perben, vagy a közös vagyon megosztása iránti keresetében tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba való bejegyzését kérje. A perbeli esetben is éppen ez történt. E többlet igény azonban nem változtat azon, hogy a felperes valójában mégis az I. rendű alperessel felhalmozott - eredeti kereset szerint kizárólag a perbeli lakás formájában megtestesülő - közös vagyon megosztását kérte.

Ezt helyesen felismerve (elsőfokú ítélet 6. oldal, I. 1. pont) az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának több pontján is helytállóan hivatkozik az élettársi közös vagyon megosztásának módja tárgyában kialakult bírói gyakorlatra (elsőfokú ítélet 7. oldal, I.1.2.1. pont, első bekezdés; 8. oldal, utolsó előtti bekezdés utolsó mondat, utolsó fordulat; I.1.2.2.1. pont, első bekezdés, első mondat), ennek ellenére azonban a megosztás általa alkalmazott módja - koncepcionális tévedések miatt - mégsem felel meg a jogszabályoknak.

Az I. rendű alperes jogvitában mindvégig vitatta, hogy a felperes tulajdoni igényének bármilyen jogalapja lenne. Álláspontja elsősorban azért téves, mert figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy a Ptk. fent idézett 578/G. §-ának (1) bekezdése alapján az élettársak közös szerzése mellett törvényi vélelem szól. Ez azt jelenti, hogy minden olyan vagyontárgy, amely az élettársi kapcsolat kezdő és végpontja közötti időben szereztek meg az élettársak közös szerzésének tekintendő. Ez a vélelem lényegében a házastársak közös szerzéséhez hasonló vélelem. Attól mindössze az különbözteti meg, hogy az élettársak esetén nincs vélelem a közös szerzés egyenlő aránya mellett, hanem az élettársak a szerzésben való közreműködés arányában szereznek közös tulajdont, amely bizonyítás kérdése.

Ebből következően az élettársi vagyontársasággal kapcsolatos perekben a döntés meghozatala egy többlépcsős folyamat eredménye. Első körben azt kell meghatározni, hogy az élettársak milyen arányban működtek közre a kapcsolat alatt megszerzett vagyontárgyak megszerzésében. A közreműködési arányt - mint azt az elsőfokú bíróság helyesen rögzítette az ítélet 7. oldal, I.1.2.1. pont, első bekezdésében - az egész élettársi kapcsolat teljes időtartamára egységesen kell

megállapítani. A közreműködési arány megállapítása során elsősorban az élettársak élettársi kapcsolat alatt különféle jogcímenek megszerzett jövedelmeit kell számba venni, és azok teljes összege alapján kell a közreműködési arányt megállapítani.

De egyrészt a Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdés utolsó mondata értelmében közreműködésnek számít és ezért annak arányát befolyásolja a háztartásban végzett munka, mint jövedelemtermelő tevékenység. Másrészt az egységes bírói gyakorlat alapján a szerzési arányt módosíthatja az is, hogyha a közös létfenntartásra, életvitelre valamelyik élettárs saját vagyontárgyát használja fel anélkül azonban, hogy ez konkrétan meghatározható, nevesíthető vagyontárgyban testesülne meg. Azaz gyakorlatilag nyomtalanul felélik a felek. Ilyen esetben az élettársi kapcsolat során felélt saját vagyont annak a félnek a munkajövedelméhez kell hozzászámítani, aki azt biztosította. Az tehát valamennyi megszerzett vagyontárgy tekintetében az ő javára fogja módosítani a közreműködés arányát. Saját vagyonon pedig a házastársi életközösség esetén a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény 28. §-ának (1) bekezdése alapján különvagyonnak tekinthető vagyontárgyak jönnek szóba. Tehát azok, amelyek egyrészt már az élettársi kapcsolat kezdő időpontját megelőzően megvoltak, másrészt azok, amelyeket az élettárs az élettársi kapcsolat alatt ingyenesen szerzett.

Erre tekintettel helyesen járt el az elsőfokú bíróság akkor, amikor a közreműködési arány megállapítása érdekében a beszerzett NAV igazolások alapján elsőként az élettársak élettársi kapcsolat alatt szerzett munkajövedelmeit vette számba (elsőfokú ítélet 9. oldal, második és harmadik bekezdés). Helytállóan állapította meg a felperes ... **Bank**-nél nyilvántartott, élettársi kapcsolat kezdő időpontjában meglévő, 1.499.011+1.691.164, mindösszesen 3.190.175 összegű megtakarításait is. A banki igazolások alapján azt is rögzítette, hogy e megtakarítások egy része, 120.599 forint az élettársi kapcsolat megszűnésekor is a felperes rendelkezésére állt (elsőfokú ítélet 7. oldal, második bekezdés). A többit azonban úgy kell tekinteni, hogy azt az élettársak a közös életvitel során felélték.

Ezért nem az élettársi kapcsolat kezdő időpontjában meglévő teljes banki megtakarítást, hanem csak a kezdő időpontban meglévő összeg és az élettársi kapcsolat megszűnése időpontjában meglévő összeg különbözetét kell a fentiek szerint a felperes munkajövedelméhez hozzászámítani. Az élettársi kapcsolat kezdő időpontjában 1.499.011+1.691.164, mindösszesen 3.190.175 forint volt a felperes számláján, a záró időpontban pedig 120.599 forint. A kettőnek a különbözete 3.069.576 forint. Így tehát a felperes 33.259.539 forint munkajövedelméhez 3.069.576 forintot hozzá kell számítani.

Helyesen hivatkozott a fellebbezésében a felperes arra is, hogy ehhez hozzá kell még számítani az élettársi kapcsolat kezdő időpontjában meglévő részvényeinek 3.242.456 forintos értékét is. E körben az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a rendelkezésre álló okiratok alapján nem állapítható meg a részvények élettársi kapcsolat kezdő időpontjában meglévő értéke. A felperes által becsatolt okiratok alapján azonban a felperes előadása szerint a **"1. számú részvény"** részvények 2000 decemberében már nem voltak meg. Ezért abból kellett kiindulni, hogy az élettársi kapcsolat kezdő időpontjában, 2000. december 1-jén csak a **"2. számú részvény"**, a **"3. számú részvény"** és a **"4. számú részvény"** részvények álltak a felperes rendelkezésére, melyek darabszáma a kimutatások alapján meghatározható volt. A ... **tőzsde** honlapján (...) fellelhető adatok szerint a felperes tulajdonát képező részvények 2000. december 1-jén irányadó záróár alapján számított árfolyam értéke a **"2. számú részvény"** részvények esetén 557.600 forint, a **"3. számú részvény"** részvények esetén 2.987.285 forint, a **"4. számú részvény"** részvények esetén pedig 81.900 forint volt. Volt a számlán továbbá 36.564 forint is volt, ez mindösszesen 3.663.348 forint.

Ezen összeget kellett volna figyelembe venni még a felperes saját vagyonaként. A felperes azonban fellebbezésében is csak 3.242.456 forint számításba vételét kérte, így tehát a másodfokú bíróság ez utóbbi összeggel számolt. A felperes javára a közös életvitel során felélt saját vagyonként tehát összesen 6.312.032 (3.069.576+3.242.456) forint vehető számításba. Így tehát a felperes közreműködési arány meghatározásakor figyelembe vehető összes jövedelme 39.571.571 forint.

Az élettársi kapcsolat tartama alatt megszerzett egyes vagyontárgyakon fennálló tulajdoni hányadok meghatározása során a második lépés az, hogy a fentiek szerint az egész élettársi kapcsolatra egységesen irányadó közreműködési arány mellett a bíróságnak számba kell vennie azokat a tényezőket is, amelyek az egyes vagyontárgyak esetén ezt az általánosan irányadó arányt az adott vagyontárgy tekintetében módosíthatják. Ilyen tényező elsősorban az, ha a vagyontárgy megszerzésére nemcsak közös jövedelmeiket, közös vagyonukat, hanem emellett valamelyik élettárs saját vagyonát is felhasználják, vagy - ahogyan arra a perben az alperesek hivatkoztak - kizárólag az egyik fél saját különvagyonát fordítják arra. Ha ugyanis a saját vagyon megléte és annak az adott vagyontárgy megszerzésére való felhasználása bizonyítható, akkor a bírói gyakorlat a felhasznált saját vagyont nem, mint az adott fél által megszerzett jövedelemhez hozzászámítandó és így az általánosan irányadó közreműködési arányt a fél javára módosító tényezőt, hanem mint az adott vagyontárgy tekintetében a tulajdoni arányt közvetlenül befolyásoló körülményt veszi figyelembe.

Márpedig az adott esetben az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy az építkezést teljes egészében saját vagyonából finanszírozta, és ahhoz a felperes - csekély mértékű munkavégzését leszámítva - semmilyen módon nem járult hozzá. Amennyiben ezt sikerült volna bizonyítani, úgy az valóban a felperes keresetének teljes elutasításával járt volna. E körben az elsőfokú bíróság a felperes elismerésére is tekintettel abból indult ki, hogy az I. rendű alperes az élettársi kapcsolat tartama alatt a II. rendű alperestől 5,5 millió forintot kapott, amely saját vagyonának minősül. Arra azonban helyesen hivatkozott az I. rendű alperes a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság a saját vagyona körében figyelmen kívül hagyta az - egyébként az indokolásban (elsőfokú ítélet I.1.1.2.1. pont) meglévő saját vagyonként rögzített - élettársi kapcsolat kezdő időpontjában meglévő banki megtakarításait. Ezek összege 1.330.791 forint volt. Az I. rendű alperes saját vagyonaként számba vehető összeg tehát összesen 6.880.791 forint volt.

Az elsőfokú bíróság nem látta bizonyítottnak azt, hogy ez az 5,5 millió - illetőleg a fentiek szerint helyesen 6.880.791 forint - igazolhatóan és teljes egészében közvetlenül az építkezésre fordítódott volna. Ebből kiindulva az I. rendű alperes 13.832.292 forint felperes által nem vitatott munkajövedelméhez számította hozzá az általa figyelembe vett 5.500.000 forintot.

A másodfokú bíróság azonban megalapozottnak találta az I. rendű alperes fellebbezését annyiban, hogy az adott körülmények között bizonyítottnak tekinthető a teljes, 6.880.791 forint saját vagyon építkezésre fordítása. Ezért azt nem, mint az általánosan, az egész élettársi kapcsolatra irányadó közreműködési arányt befolyásoló tételt kell számításba venni, hanem a lakásban való tulajdonszerzés arányát közvetlenül módosító tényezőként. Az kétségtelen, hogy az eredetileg az I. rendű alperes bankszámláján meglévő, illetőleg oda a II. rendű alperestől érkező összegek mozgása és sorsa okiratokkal igazolhatóan nem volt végig nyomon követhető. A pénz mozgása nem képez zárt láncolatot addig, amíg az építkezésen dolgozó vállalkozók és szállítók kezeihez került. Ennek elsősorban az volt az oka, hogy az élettársak az építkezéssel kapcsolatban felmerült költségeket túlnyomó részt készpénzben fizették. Az I. rendű alperes bankszámlájáról számos kisebb részletben vette föl az ott rendelkezésre álló pénzt, és előadása szerint abból fizette a vállalkozókat. Majd 2004-től kezdődően a bankszámla adataiból megállapíthatóan és a felek egyező előadása szerint bankszámlájának egyenlegéből rendszeresen változó összegű átutalásokat teljesített a felperes

bankszámlájára, aki azt készpénzben felvette, majd neki visszaadta és ő ebből fizette a vállalkozókat. Előadása szerint ennek az volt a magyarázata, hogy a felperes bankszámlájáról kedvezőbb kondíciók mellett lehetett készpénzt felvenni. Ez a gyakorlat az adott esetben azzal a következménnyel járt, hogy az I. rendű alperes pénzének sorsa utólag nem volt egyértelműen dokumentálható.

De a másodfokú bíróság abból indult ki, hogy az I. rendű alperes bankszámláján a fentiek szerint kimutatható, összesen 6.880.791 forint sajátvagyonon jellegén nem változtat az, hogy részletekben egyik élettárs bankszámlájáról a másik élettárs bankszámlájára került át. Az sem módosít az átutalt tételek sajátvagyonon jellegén, hogy ezeket az összegeket a másik élettárs bankszámlájáról készpénzben felvette. Ezzel együtt azonban kétségtelen, hogy okiratokkal nem igazolható a pénz sorsa és nem lehet megmondani azt, hogy a vállalkozók számára kifizetett egyes forintok az I. rendű alperes különvagyonából erednek-e. A saját vagyon építkezésre fordítása tehát direkt módon, okiratokkal nem igazolt. Arra helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a fizetéshez felhasznált készpénz saját-, vagy közösvagyonon jellege szempontjából nem szolgáltat információt a kifizető személye, vagy a számlán feltüntetett vevő, vagy az átvételi elismervényen olvasható átadó neve.

De az adott helyzetben nem lehet figyelmen kívül hagyni azt, hogy az élettársak egy olyan építkezést valósítottak meg, amelyet az I. rendű alperes családja gyakorlatilag már két évtizeddel korábban, az 1980-as években, a család tulajdonát képező ingatlanon felépített épület megépítésekor eltervezett. Az épületet ugyanis úgy tervezték és építették meg, hogy a tetőtér később beépíthető legyen. A megvalósítás érdekében az I. rendű alperes családja már az 1990-es években lépéseket tett a beépítéshez szükséges anyagok felhalmozásával. Ezt igazolják a becsatolt számlák. A 2000-es évek elejére pedig az I. rendű alperes, illetőleg családja is rendelkezett az építkezés megvalósításához általuk szükségesnek vélt pénzeszközök jelentős részével. Ez állapítható meg a becsatolt költségvetési tervezet és a pénzintézeti igazolások alapján. Az I. rendű alperes családtagjai végzettségük és szakmájuk miatt az építkezés házilagos kivitelezéséhez szükséges szakértelemmel is bírtak. Ebben az élethelyzetben kevésbé valószínű az, hogy az I. rendű alperes a rendelkezésére álló és nem vitatottan saját vagyonának tekintendő pénzeszközöket, 6.880.791 forintot a közös gazdálkodás körébe utalta, és ezeket az élettársak közös az életvitel során felélték. Ugyanakkor pedig a család számára kiemelt fontosságú építkezést a vele akkoriban családjogi értelemben kötelékben nem álló, kevésbé korábban megismert felperessel közösen szerzett munkajövedelemből valósították volna meg, ezáltal tulajdonjogot keletkeztetve a felperes számára is. Az ítéletábra arra is figyelemmel volt, hogy a II. rendű alperes által átutalt összegből 2 millió forint erejéig a felperes is elismerte, hogy azt az építkezésre fordították. Erre tekintettel az ítéletábra a pénzmozgások okiratokkal bizonyított zárt láncolatának hiánya ellenére az adott esetben mégis bizonyítottnak látta azt, hogy az I. rendű alperes teljes 6.880.791 forint saját vagyonát az építkezésre fordította. Ezt az összeget tehát nem a közös életvitel során felélt, az I. rendű alperes munkajövedelméhez hozzászámítandó és így a szerzésben való közreműködés egész kapcsolatára általánosan irányadó arányát javára módosító tényezőként kell figyelembe venni, hanem a lakás építési költségei között az I. rendű alperes hozzájárulásaként kell számolni azzal a később kifejtendők szerint.

Ebből ugyanakkor az is következik, hogy az elsőfokú bíróság által a szerzési arányt az I. rendű alperesi javára módosító saját vagyonként figyelembe vett 5.500.000 forint sem számolható hozzá az I. rendű alperes 13.832.290 forint munkajövedelméhez. Ebből következően a felek által összesen megszerzett 53.403.863 forint jövedelemből 39.571.571 forint (33.259.539+6.312.032), azaz 74% írható a felperes, 13.832.290 forint, azaz 26% pedig az I. rendű alperes javára. A szerzésben való közreműködés aránya közöttük tehát a felperesre kedvezőbben 74-26%. Ha tehát az építkezés

kizárólag közös pénzből valósult volna meg, akkor a felperes az ingatlanok per tárgyát képező 15/214 tulajdoni illetőségéből 74%-ot szerezhette volna meg.

A fentiekben túlmenően a felperesi tulajdonszerzés arányának meghatározása során az elsőfokú bíróság tévedését elsődlegesen az okozta, hogy téves elvi alapokból kiindulva helytelen metodikát alkalmazott. A bírói gyakorlat ugyanis egységes abban a tekintetben, hogy az élettársak egy adott vagyontárgy tekintetében az annak megszerzésére fordított kiadások megoszlásának arányában szereznek közös tulajdont. Ez azt jelenti, hogy a kialakuló tulajdoni arányt nem az egyik vagy másik élettárs általi pénzbeli és nem pénzbeli ráfordításoknak a létrehozott értéknövekményhez, hanem a pénzbeli és nem pénzbeli ráfordítások teljes összegéhez képest számított arányában kell megállapítani. A tulajdoni hányadok meghatározása során tehát nem az elsőfokú bíróság által figyelembe vett 21.303.000 forint értékű létrehozott értéknövekményből (elsőfokú ítélet 4. oldal, lap alja) kell kiindulni, hanem az építkezés költségeiből.

Tévedett másrészt az elsőfokú bíróság abban is, hogy semmilyen az általánosan megállapított közreműködési arányt a lakás tekintetében közvetlenül módosító saját vagyoni hozzájárulást nem vett számításba, a beépítetlen padlástér - egyébként az alábbiak szerint helytelenül meghatározott - értékét leszámítva. A következők szerint ugyanis a padlástér értékén túl számos, a lakás tekintetében a tulajdoni arányt az I. rendű alperes javára módosító tényező volt, melyeket az I. rendű alperes fellebbezésében foglaltak szerint figyelembe kellett volna venni.

A perben kirendelt igazságügyi szakértő egyértelművé tette, hogy egy építkezés költségeibe nemcsak a kivitelezés költségei számítanak bele, hanem azt megelőzően felmerülnek a tervezéssel, azt követően pedig a használatbavétellel kapcsolatos költségek is. Ezeket a szakértői gyakorlat egyértelműen az építés költségeihez számítja. Az adott esetben legfontosabb és legjelentősebb értékű ilyen tétel a lakás megépítésének helyszínéül szolgáló padlástér volt. A padlástér az I. fokú bíróság az I. rendű alperes saját vagyoni hozzájárulásaként vette figyelembe, amit fellebbezésében a felperes sem kifogásolt, és ezzel a másodfokú bíróság is teljes egészében egyetértett. De az I. rendű alperes védekezésében és fellebbezésében megalapozottan kifogásolta annak figyelembe vett értékét.

A padlástér értéke a szakértői vélemény szerint 4.505.000 forint volt. Az I. rendű alperes azonban helyesen hivatkozott arra, hogy ezt az értéket korrigálni kell a lakás értékének megállapítása során a szakértő által figyelembe vett pozitív irányban módosító, összesen 25%-os tényezővel. Az értékmódosítás oka ugyanis 15% erejéig a lakásból nyíló örökpanoráma, további 10% erejéig pedig az ingatlan környezete volt. A szakértő e körben úgy nyilatkozott, hogy az örökpanoráma jelentős értékemelő tényező, úgyszintén az adott ingatlan mikrokörnyezete is. Ez utóbbi alatt azt kell érteni, hogy az adott esetben a lakás nem egy zsúfolt belvárosi sorházas környezetben, hanem kb. 1951 m² nagyságú kert közepén, fákkal körbevetten, zöldövezetben állt. A padlástér vonatkozásában azonban úgy nyilatkozott, hogy a gyakorlat nem szokta figyelembe venni e körülményeket értékemelő tényezőként.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint azonban megalapozottan hivatkozott az I. rendű alperes a fellebbezésében arra, hogy ez helytelen. Ha ugyanis a fenti tényezőket a lakás esetén értékemelő tényezőként kell figyelembe venni, akkor ez irányadó a lakás megépítésének helyszínéül szolgáló padlástérre is. A perbeli lakásból ugyanis nem az építkezés minkéntjére visszavezethető okból nyílik örökpanoráma a ... hegyre, és nem ezért van körülötte fás mikrokörnyezet, hanem azért, mert az építkezés helyszínéül szolgáló, I. rendű alpereshez köthető padlástér az adott helyen és környezetben volt, olyan adottságokkal bírt, amelyek előre garantálták a kialakítandó lakás

átlagostól 15+10%-kal magasabb értékét. Ezért a padlásteret, mint az I. rendű alperes javára elszámolható hozzájárulást az ítéletábra nem a szakértő által meghatározott és az elsőfokú bíróság által elfogadott 4.505.000 forintos értéken, hanem annak 25%-kal növelt értékén, azaz 5.631.250 forinttal vette figyelembe.

Ezen túlmenően megalapozottan hivatkozott arra az I. rendű alperes, hogy figyelembe kell venni javára, mint saját vagyoni hozzájárulást a lakás megtervezésével kapcsolatos tevékenységet is. E körben tévesen helyezkedett arra az álláspontra az elsőfokú bíróság, hogy az egyik vagy másik élettárs családja által a rá tekintettel, direkt módon neki juttatott természetbeni segítségnyújtás vagy pénzeszköz saját vagyoni hozzájárulásként nem vehető figyelembe. Ez minden ezzel kapcsolatos bírói gyakorlatnak ellentmond. A szakértő a tervek elkészítésének költségét 445.000 forintban határozta meg, amelyet a felek sem tettek vitássá, és e körben nincs jelentősége annak sem, hogy a terveket az I. rendű alperes édesanyja, vagy szívességből valaki más készítette, esetleg fizettek azért. Kizárólag a tervek elkészítésének ténylegesen igazolt, vagy szakértői eszközökkel becsülhető költsége számít, amelyet az I. rendű alperes javára jóvá kell írni.

Helytelenül járt el továbbá az elsőfokú bíróság akkor, amikor figyelmen kívül hagyta az I. rendű alperesi hozzájárulásként a családja által még jóval az építkezést megelőzően felhalmozott építési anyagokat, mert nem volt bizonyítható álláspontja szerint azoknak az építkezésen való felhasználása. E következtetés téves. A számlák igazolják azt, hogy az I. rendű alperes az élettársak megismerését megelőzően rendelkezett már az építéshez szükséges válaszfal téglákkal, illetőleg beltéri ajtókkal. Ezek a padlástérben voltak felhalmozva, ezt tanúvallomások bizonyítják. Az is megállapítható volt továbbá, hogy az élettársi kapcsolat alatt, az építkezés során az élettársak már nem vásároltak ilyen anyagokat. Így tehát a meglévő anyagok felhasználása direkt módon ugyan nem volt bizonyítható, indirekt módon azonban egyértelműen levonható volt az a következtetés, hogy a már meglévő, és egyértelműen az I. rendű alpereshez köthető anyagokat használták fel az építkezés során. A becsatolt számlák alapján ezek értéke 157.900 forint volt, amelyet a fentiek miatt szintén az I. rendű alperes javára számolt el a másodfokú bíróság.

A tanúvallomások bizonyították továbbá azt, hogy a II. rendű alpereshez fűződő személyes kapcsolatukra tekintettel a villanszerelő, illetőleg a belső falazások, ajtó beállítások, tetőszerkezet, konzerválási munkálatok egy részét végző **Z. L.** és gyermekei tevékenységükért munkadíjat nem számoltak fel. A másodfokú bíróság úgy tekintette, hogy e két munkafázisra jutó költségek fele részét teszi ki a munkadíj, a másik fele az anyagköltség. A szakértő részéről ellentmondásos nyilatkozatok hangzottak el arra nézve, hogy az alperesi oldal magánszakértője által meghatározott 40-60%-os anyag-munkadíj megosztási arányt tartja-e helyesnek vagy az az általa később mondottak szerint 60-40% a megoszlás. Ezért a másodfokú bíróság mérlegeléssel a 737.000 forint villanszerelésre jutó és a falazásra, ajtó beállításra jutó 1.106.000 forint, szakértő által becsült költség fele részét, azaz 368.500, illetőleg 553.000 forintot vett számításba az I. rendű alperes javára elszámolható hozzájárulásként.

Az I. rendű alperes azonban helytelenül kifogásolta azt, hogy a szakértő nem az általuk rendelkezésre bocsátott számlák alapján határozta meg az építkezés költségét. Maguk is előadták ugyanis, hogy a házilagos kivitelezésre tekintettel nem minden munkáról rendelkeznek számlával. Ebből következően a teljes költség pusztán az általuk becsatolt számlák alapján nem lett volna megítélhető. Ezért a másodfokú bíróság a szakértő által meghatározott 12.145.000 forintból indult ki, mint építési költségből.

Az alperesek általi hozzájárulásként kellett továbbá figyelembe venni az élettársi kapcsolat

megszakadását követően kifizetett költségek közül a **G. G.** épületgépész által kiállított számlán szereplő 1.009.692 forintos költséget is, ez ugyanis a felek előadása szerint jelentős részben olyan tevékenységekhez kapcsolódott, amelyeket már az élettársi kapcsolat megszakadását megelőzően elvégeztek, csak a fizetésre került később sor. Ebből következően tehát azok a tevékenységek, amelyekre a számla vonatkozott, már részei a 12.145.000 forintos szakértő által megállapított összköltségnél figyelembe vett munkálatoknak.

A másodfokú bíróság tehát I. rendű alperesi hozzájárulásként 14.996.133 (padlástér értéke: 5.631.250 + tervezés költsége: 445.000 + korábban vásárolt anyagok: 157.900 + villanyszerelés munkadíja: 368.500 + **Z.** munkadíja: 553000 + I. rendű alperes saját vagyona: 6.830.791 + **G.**-féle vízszelés: 1.009.692) forintot, az élettársak közös hozzájárulásaként pedig további 3.225.117 forintot vett figyelembe. Utóbbi összeg abból adódik, hogy az I. rendű alperesek által már korábban vagy természetben biztosított hozzájárulásokat le kell vonni a 12.145.000 forintos teljes becsült költségből (12.145.000 - korábban vásárolt anyagok: 157.900 - villanyszerelés munkadíja: 368.500 - **Z.** munkadíja: 553000 - I. rendű alperes saját vagyona: 6.830.791 - **G.**-féle vízszelés: 1.009.692), mert ezeket már a feleknek közös pénzükből nem kellett fizetniük. A felmerült költségeknek ekkora része az, amelyet az I. rendű alperes a 6.830.791 forintos saját forrásaiból nem fedezhetett. Ebből következően azt közös vagyonból kellett finanszírozniuk. Ez 82,3%-os I. rendű alperesi $(14.996.133 / (14.996.133 + 3.225.117) = 0,823)$, illetőleg 17,7%-os $(3.225.117 / (14.996.133 + 3.225.117) = 0,177)$ közös vagyoni hozzájárulást jelent. Ez utóbbi közös vagyoni hozzájárulást kellett az általános közreműködési arány szerint, azaz 74-26 arányban megosztani a felperes és az I. rendű alperes között. Ez így $17,7\% \cdot 0,74 = 13,1\%$ -os felperesi szerzést, és összesen 86,9%-os I. rendű alperesi szerzést $(17,7\% \cdot 0,26 = 4,6\%$, továbbá 82,3%, összesen 86,9%) eredményez. Ebből következően az I. rendű alperes nevén álló, összesen 150/2140 tulajdoni illetőségből 20/2140 illetőséget szerzett meg valójában a felperes, és 130/2140 illetőség képezi valójában az I. rendű alperes tulajdonát.

A tulajdonjog kérdésében tehát érdemi döntést tudott hozni a másodfokú bíróság, és e kérdés jól elkülöníthető volt a közös tulajdon megszüntetése és a többtelehasználati díj tekintetében hozandó döntéstől. Ezért a másodfokú bíróság e körben a Pp. 213. §-a alapján részítéletet hozott, és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján a tulajdonszerzéssel kapcsolatos földhivatali megkeresés tekintetében ekként módosította.

Mindebből azonban az következik, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos rendelkezése sem lehet helytálló. Ennek elsődleges oka az, hogy a tulajdoni arányok módosulására tekintettel egyrészt szóba kerülhet más közös tulajdon megszüntetési mód alkalmazása is. Másrészt pedig a befolyt árverési vételár felosztása sem helytálló. Azért is helytelenül járt el az elsőfokú bíróság, mert a tulajdoni arányok megállapításának hiányában nem volt megalapozottan vizsgálható az, hogy az árverési értékesítést, mint végső megoldást megelőzően van-e mód a közös tulajdonnak a felperes vagy az I. rendű alperes által a másik tulajdoni illetőségének a magához váltásával való megszüntetésére. Mindaddig ugyanis, amíg a tulajdoni arányok nem voltak jogerősen megállapítva, a felek nem voltak abban a helyzetben, hogy megalapozott nyilatkozatot tegyenek arra vonatkozóan, hogy képesek-e, illetőleg akarják-e a másik fél tulajdoni illetőségét magukhoz váltani. Erre tekintettel megalapozatlanul hívta fel erre az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest, és alaptalanul vonta le azt a következtetést, hogy nyilatkozata hiányában nincsen más mód a közös tulajdon megszüntetésére, mint az árverési értékesítés.

Ebből következően a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezés tekintetében a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján

hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot e körben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak nyilatkozattételre kell felhívni a feleket abban a körben, hogy a másik tulajdoni illetőségét kívánják-e magukhoz váltani, illetőleg, hogy igazolják teljesítőképességüket. A megváltásra vonatkozó hajlandóság vagy képesség hiányában a közös tulajdont a könnyebb árverési értékesíthetőség érdekében érdemes több lépcsőben megszüntetni. A perbeli ingatlant előbb célszerű lenne társasházzá alakítani, így a perbeli lakás önálló albetétté alakulna, mely lényegesen forgalomképesebb, mint az egész, összességben rendkívül magas értéket képviselő ingatlan 150/2140 illetősége. Az egész ingatlan árverési értékesítésére a bent lakók nagy számára és az osztatlan ingatlan rendkívül magas értékére tekintettel nincs remény.

Megalapozottan sérelmezte ugyanakkor a felperes a többlethasználati díjjal kapcsolatos kereseti kérelmének elutasítását. E körben a bizonyítékok téves mérlegelése alapján jutott arra a következtetésre az elsőfokú bíróság, hogy a felperes önként és a visszatérés szándéka nélkül hagyta az ingatlant. A tanúvallomások igazolják ugyanis azt a felperesi előadást, hogy az I. rendű alperes szüleihez költözését követően egyedül lakta a lakást, majd egy alkalommal nem tudott oda bejutni, mert az I. rendű alperes által is elismerten lecserélték a zárat. Vita mindössze abban volt a felek között, hogy a zárcserére már a felperes önkéntes távozását követően került sor vagy még azt megelőzően. E körben azonban a másodfokú bíróság úgy találta, hogy az alperesek előadott védekezése nem életszerű. Ha ugyanis a felperes a végleges, a visszatérés szándéka nélküli távozás céljával hagyta volna el az ingatlant, akkor ingóságait nem hagyta volna ott és nem lett volna szükség arra, hogy a II. rendű alperes felügyelete mellett szállítsa el azokat. Sokkal inkább életszerű az, hogy erre azért volt szükség, mert a felperes valójában nem a visszatérés szándéka nélkül ment el a lakásból, hanem az alperesek zárták ki onnan. Ezért maradhattak ott az ingóságai és ezért volt kénytelen a II. rendű alperes közreműködését igénybe venni ahhoz, hogy elhozhassa onnan azokat. Tanúvallomás van arra, hogy szívesseget kérve kénytelen volt egy éjszakát kollégájánál tölteni, ami önkéntes távozás esetén elképzelhetetlen. Ez esetben nyilván előre gondoskodott volna elhelyezéséről. A II. rendű alperes előadása szerint pedig a 2006 őszén megépített gépkocsi beállóhoz készített betonba került bele a felperes lábnyoma, ami annak volt a következménye, hogy ezen az őszön rendszeresen és folyamatosan zaklatta őket a felperes. Amennyiben a felperes önként és a visszatérés szándéka nélkül távozott volna a lakásból, erre nyilvánvalóan nem került volna sor. A felperes tehát a fentiek szerint - az I. rendű alperes álláspontjával ellentétben - tulajdonjoggal rendelkezett az ingatlanban, annak használatától azonban az I. rendű alperes őt elzárta. Ebből következően az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben a többlethasználati díj iránti igény jogalapja megállapítható.

Annak összecszerűsége tekintetében azonban a másodfokú bíróság nem tudott határozni, mert az nyilvánvalóan igazságügyi ingatlanszakértői szakkérdés. Erre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes többlethasználati díj iránti igényét elutasító rendelkezéseit is hatályon kívül helyezte, és e körben is a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította az elsőfokú bíróságot.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak a bizonyításra köteles felperes indítványára szakértőt kell kirendelnie a többlethasználati díj összecszerűségének meghatározása érdekében. Ennek során azonban abból kell kiindulni, hogy bár a felperes a fentiek szerint nem önként távozott az ingatlanból, annak használata iránt azonban nem tett lépéseket. Hivatkozásával ellentétben ugyanis a 2007 februárjában elküldött felszólító levél ilyen igények érvényesítéséről nem szól. A felperes többlethasználati díj iránti igényét kizárólag a perben benyújtott keresetmódosításában

érvényesítette, arra tehát a kereset módosítás benyújtását megelőző hat hónapra visszamenőleg jogosult.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatására, illetőleg részbeni hatályon kívül helyezésére tekintettel a másodfokú bíróságnak módosítania kellett az elsőfokú bíróság ítéletének perköltséggel kapcsolatos rendelkezéseit is. Erre azonban az is okot adott, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül határozta meg a pertárgy értékét 70 millió forintban. A pertárgy érték szempontjából ugyanis a keresetlevél beadásakor irányadó értéket kell figyelembe venni. A keresetlevél beadásakor a felperes 50 millió forintban határozta meg a lakás értékét és annak 60%-át követelte. Ennek megfelelően a pertárgyértéket 30 millió forintban jelölte meg. Utóbb a keresetét felemelte, és a 150/2140 részből 100/2140 rész megszerzését állította, azaz 66,6%-ot követelt. Ennek pertárgy értéke a lakás 50 millió forintos teljes értékéből kiindulva 33.333.333 forint. Ezen túlmenően a gépkocsi beálló 4 millió forintos értékének is ugyanilyen arányát kérte javára elszámolni, ez 2.666.666 forint pertárgy értékű követelés. Mindösszesen tehát tulajdoni igényének pertárgy értéke 36 millió forint. Ezen túlmenően a 3.196.000 forint értékű ingóság 75,3%-át is magának kérte, amely követelés pertárgy értéke 2.397.959 forint. Ebből következően az élettársi vagyonszösséggel kapcsolatos kereseti kérelmeinek összesített pertárgy értéke 38.397.959 forint.

Ehhez kell még hozzászámítani többlethasználati díj iránti igényét, ennek pertárgy értéke azonban a felperesi fellebbezésben foglaltakkal ellentétben nem a teljes követelés, hanem a Pp. 24. §-ának (1) bekezdés c) pontja alapján csak annak egy évi értéke. A felemelt keresetben írt 221.667 forintos havi többlethasználati díj igényből kiindulva ez 2.660.004 forint pertárgyértéket jelent.

A másodfokú bíróság a keresetnek kizárólag az élettársi vagyonszösséggel kapcsolatos, azaz a fentiek szerint 38.397.959 forintos pertárgyértékű része tekintetében hozott végleges döntést. E pertárgyérték részre a 900.000 forint le nem rótt illetékből arányosan 841.692 forintnyi illeték jut, 58.308 forint illeték pedig a többlethasználati díj iránti igényhez kapcsolódik. Ez utóbbi tárgyában jogerős döntés nem született, erről majd a többlethasználati díj iránti igény elbírálása során kell az elsőfokú bíróságnak döntenie.

Az ingatlannal kapcsolatban a felperes a kért 100/2140 tulajdoni illetőség helyett 20/2140 tulajdoni illetőséget kapott. Ennek értéke az ingatlan eredeti kereseti kérelemben megjelölt értékéhez képest 10 millió forint. A felperes tehát e 10 millió forint erejéig pernyertes, az összesen 38.397.959 forint élettársi vagyonszösséggel kapcsolatos teljes igényhez képest ez 26%-os pernyertességnek felel meg.

Így tehát az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, ide kapcsolódó 841.692 forint kereseti részilletékből 74%-ot, azaz 622.852 forintot a felperes, 26%-ot, azaz az 18.840 forintot pedig az I. rendű alperes fizet meg külön felhívásra az államnak az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdése a költségmentességnek a bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban: Kmr.) 13. §-ának (2) bekezdése és a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján. A másodfokú bíróság tehát az illetékekkel kapcsolatos elsőfokú rendelkezést a fentiek szerint megváltoztatta.

A Pp. fent hivatkozott rendelkezései alapján az I. rendű alperes által előlegezett 92.890 forint perköltségnek 74%-át köteles megtéríteni a felperes, ez 68.739 forint. A II. rendű alperes által előlegezett 49.290 forintnak a felperes által megfizetendő 74%-a pedig 36.475 forint. A felperes is előlegezett 1.064.131 forint perköltséget, ennek 26%-át kérheti az I. rendű alperes által megfizetni, ami 276.674 forint. Az állam által előlegezett 203.200 forint költségből pedig 26%-ot, azaz 52.832

forintot fizet az I. rendű alperes, 150.368 forintot pedig a felperes az államnak a Kmr. korábban hivatkozott rendelkezése szerint.

A megnyert 9.983.469 forint pertárgyérték rész $(39.397.959 \cdot 0,26)$ után a felperesnek jár bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: költségrendelet) 3. §-ának (2) bekezdése szerint 499.173 forint ügyvédi munkadíj, ő viszont köteles a fennmaradó 28.414.490 forint után összesen 1.052.435 forintot fizetni. A két összeg egyenlege 553.262 forint + 149.380 forint áfa felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő perköltség. Ehhez hozzá kell még számítani az általa az I. rendű alperesnek fizetendő, előlegezett szakértői díjból eredő 68.739 forintot és le kell belőle vonni az I. rendű alperes által az általa előlegezett szakértői díjból neki megtérítendő 276.674 forintot. Mindösszesen tehát a felperes 494.705 forintot köteles megfizetni az I. rendű alperesnek. Erre tekintettel a másodfokú bíróság az I. rendű alperes perköltség fizetésre kötelezését mellőzte, és a felperest kötelezte a fenti összeg megfizetésére.

A felperes fellebbezésében a javára megállapított 79/2140-et helyett 90/2140 tulajdoni illetőséget kért, azaz további 11/2140-et, amely a lakás 50 millió forintos értékéből kiindulva 3.666.666 forint fellebbezésben vitássá tett értéket képvisel. Többlethasználati díj iránti igénye a fellebbezés szerint 252.990 forint/hónap volt, ennek egy évi összege, azaz a fellebbezésben vitássá tett érték 3.035.880 forint, mindösszesen tehát 6.702.546 forint. A felperes fellebbezése a tulajdoni igény kapcsán eredménytelen volt, így tehát a 3.666.666 forintos vitássá tett érték tekintetében eredménytelenül fellebbezett, azaz a Pp. 78. §-a alapján perköltséget is köteles fizetni. Ennek összege a költségrendelet alapján 91.667 forint + áfa, azaz 116.417 forint. Az ehhez a fellebbezés részhez kapcsolódó fellebbezési illeték pedig 293.333 forint, amelyet a felperes köteles külön felhívásra megfizetni az államnak.

Az I. rendű alperes fellebbezésében a vitássá tett érték a megállapított 79/2140 illetőségéből és a lakás 50 millió forintos értékéből kiindulva 26.333.333 forint volt. Ebből 79/2140-20/2140, azaz 59/2140 illetőség erejéig lett pernyertes, ami 19.666.666 forintos eredménnyel vitatott pertárgyérték részt jelent. A felperes tehát ezután köteles az I. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt összesen 1.573.333 forint arányos fellebbezési illetékrészt is megfizetni. Az általa fizetendő fellebbezési illeték tehát mindösszesen 1.866.666 forint. A fellebbezésben az I. rendű alperes által eredménytelenül vitatott rész után pedig, ami 6.666.667 forint az I. rendű alperes fizet meg 533.333 forint illetéket. A felperes az eredménytelen fellebbezése következtében a 19.666.666 forintos rész után, összesen 819.150 forint perköltséget köteles fizetni az I. rendű alperesnek, kap ugyanakkor 127.000 forintot. A kettő egyenlege, hogy neki kell fizetnie 692.150 forint másodfokú perköltséget.

Budapest, 2019. november 26.

. Lukács Zsuzsanna s. k.
a tanács elnöke

dr. Örkényi László s. k. előadó bíró. Félegyházy
Megyesy Fatime s. k. bíró