

A Győri Ítéltábla Bakkné dr. Gaál Éva ügyvéd által képviselt **felperes neve** felperesnek, dr. Zalai Péter ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** I. rendű, valamint dr. Artner Péter ügyvéd által képviselt **III.rendű alperes neve** III. rendű alperes ellen **tulajdoni igény megállapítása** iránt indított perében, a Szombathelyi Törvényszék 2019. év december hó 3. napján meghozott 17.P.20.715/2017/90/IV. számú ítéletével szemben a felperes által 92., 93., 94., 97. és 98. sorszám alatt, a III. r. alperes által 95. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

R é s z í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a **település 1i ...1** helyrajzi számú ingatlan közös tulajdonának megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseit helybenhagyja.

Az elsőfokú ítélet további rendelkezéseit - az elsőfokú perköltségre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot a **település 1i ...1** helyrajzi számú ingatlan 83/100 tulajdoni hányadára létrejött ajándékozási szerződés hatálytalanságának megállapítása, a **Település 2...1** szám alatti ingatlannal kapcsolatos elszámolás, az I. r. alperes beszámítási kifogása, valamint az elsőfokú perköltség vonatkozásában a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. r. alperesnek 99.000,- (kilencvenkilencezer) forint másodfokú perköltséget.

A részítélettel elbírált keresetre eső 316.800,- (háromszáztizenhatezer-nyolcszáz) forint fellebbezési illetéket az az állam viseli.

A hatályon kívül helyezett rendelkezések kapcsán az ítéltábla a felperes másodfokú perköltségét 344.000 (háromszáznegyvennégyezer) forintban, az I. r. alperes másodfokú perköltségét 290.000,- (kétszázkilencvenezer) forintban, a III. r. alperes másodfokú perköltségét pedig 278.000,- (kétszázhetvennyolcezer) forintban határozza meg.

A részítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. r. alperes 2007 februárja és 2011. szeptember vége között élettársak voltak. A szerzésben való közreműködésük aránya $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$.

Élettársi életközösségük alatt szerezték - többek között - a **település 1i ...1** hrsz-ú és a **Település 2...1** szám alatti ingatlanokat.

A **település 1i** ingatlan 17/100 arányban a felperes, 83/100 arányban az I. r. alperes tulajdonában áll.

A **település 2** ingatlan vételára 45.000 euró volt. Ezt az élettársak az I. r. alperes tulajdonaként nyilvántartott - de a vételárhoz történő hozzájárulások figyelembevételével ténylegesen 13/100 tulajdoni arányban a felperes, 87/100 arányban az I. r. alperes tulajdonában álló - **Település 3...1** szám alatt ingatlan 75.000 euró eladási árából fizették ki. Az ingatlan bejegyzett tulajdonosa kizárólag az I. r. alperes lett.

A felperes és az I. r. alperes az élettársi kapcsolatuk alatt megkezdtek a **település 2** ingatlan felújítását, majd azt az életközösség megszűnését követően az I. r. alperes folytatta. 2013. április 19-én 125.000 euroért eladta az ingatlant.

Az I. r. alperes 2018. február 19-én a III. r. alperesnek ajándékozta a **település 1i** ingatlan tulajdonát képező 83/100 tulajdoni hányadát. Az ingatlanon a III. r. alperes munkálatokba kezdett, de ezek a munkálatok nem növelték az ingatlan 12.000.000 forint forgalmi értékét.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy élettársi vagyonszövetség jogcímén megszerezte a **település 1i ...1** hrsz-ú és a **Település 2...1** szám alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát.

Kérte a **település 1i** ingatlanon közte és a III. r. alperes között fennálló közös tulajdon megszüntetését, valamint az I. r. alperes kötelezését a **Település 2...1** számú ingatlan eladási árából 48.000 euró megfizetésére.

Kérte továbbá az I. és a III. r. alperesek által a **település 1i** ingatlanra kötött ajándékozási szerződés hatálytalanságának megállapítását.

A keresetét azzal indokolta, hogy az életközösség alatt az I. r. alperessel egyenlő arányban járultak hozzá a szerzéshez.

A **település 2** ingatlannal kapcsolatos megtérítési igényét az ingatlan 125.000 euró eladási árából számította ki, figyelembe véve azt, hogy az ingatlanon az I. r. alperes az életközösség megszűnését követően még végzett értéknövelő munkálatokat.

Az ajándékozási szerződés hatálytalanságának megállapítását arra hivatkozással kérte, hogy a **település 1i** ingatlan elidegenítésével az I. r. alperes elvonta a **település 2** ingatlannal kapcsolatos megtérítési igényének kielégítési alapját.

Az I. r. alperes a kereset teljesítését ellenezte.

Beszámítási kifogást terjesztett elő a felperes követelésével szemben a **település 1i** ingatlanra általa megfizetett illeték, bírság és pótlék 17 %-a, továbbá a perben korábban részére megítélt és a felperes által meg nem fizetett perköltség kapcsán, összesen 161.029 forint, valamint a **település 2** ingatlan értékesítésével összefüggésben megfizetett 5.216,49 euró erejéig.

A III. r. alperes maga is kérte a **település 1i** ingatlanon közte és a felperes között fennálló közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy a bíróság a felperes tulajdoni hányadát adja a tulajdonába megváltási ár megfizetése ellenében.

Az ajándékozási szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló kereset teljesítését ellenezte.

A bíróság e perben meghozott, 2014. július 3-án jogerős közbenső ítéletével megállapította, hogy a felperes és az I. r. alperes 2007 februárjától 2011. szeptember végéig élettársi kapcsolatban éltek, 2017. szeptember 7-én jogerős részítéletével pedig azt, hogy a **település 1i ...1** hrsz-ú ingatlan 17/100 tulajdoni arányban képezi élettársi közös szerzés jogcímén a felperes tulajdonát. A jogerős

részítélet indokolásában a bíróság azt is rögzítette, hogy a **település 2** ingatlan 45.000 euró vételárához 13/100 arányban járult hozzá a felperes.

Az elsőfokú bíróság jelen fellebbezéssel érintett ítéletével elrendelte a **település 1i ...1** hrsz-ú ingatlan közös tulajdonának megszüntetését oly módon, hogy a felperes 17/100 tulajdoni hányadát a III. r. alperes tulajdonába adta 2.040.000 forint megváltási ár ellenében.

Kötelezte a III. r. alperest, hogy a megváltási árat az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül fizesse meg a felperesnek.

Megkereste a földügyi hatóságot, hogy a megváltási ár megfizetésének igazolását követően a felperes 17/100 tulajdoni hányadát törölje, és arra a III. r. alperes tulajdonjogát közös tulajdon megszüntetése címén jegyezze be.

Megállapította, hogy az I. és a III. r. alperes között a **település 1i ...1** hrsz-ú ingatlan 83/100 tulajdoni hányadára létrejött ajándékozási szerződés a felperes irányában hatálytalan, és kötelezte a III. r. alperest, hogy ha az I. r. alperes nem tesz eleget 10.740 euró fizetési kötelezettségének, akkor tűrje ennek kielégítését a **település 1i ...1** hrsz-ú ingatlan 83/100 tulajdoni hányadából.

Kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül 10.740 eurót.

Egyebekben a keresetet elutasította.

Kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg az államnak 394.870 forint eljárási illetéket, 38.760 forint tolmácsdíjat és 264.084 forint szakértői díjat. A III. r. alperest ugyanilyen módon 240.200 forint eljárási illeték és 88.480 forint szakértői díj megfizetésére kötelezte.

Az I. r. alperest 80.000 forint, a III. r. alperest 150.000 forint részperkötség megfizetésére kötelezte a felperes javára.

Úgy rendelkezett, hogy egyéb költségeiket a felek maguk viselik, míg az eljárás során felmerült további illeték és feljegyzett költség az államot terheli.

Ítéletének indokolásában leszögezte, hogy a jogerős közbenső ítélet és a jogerős részítélet alapján a perben már nem vitás, hogy a felperes és az I. r. alperes 2007 februárja és 2011. szeptember vége között élettársi kapcsolatban éltek, továbbá, hogy a **település 1i ...1** hrsz-ú ingatlan 17/100 arányban a felperes tulajdonát képezi.

Arra is kitért, hogy a jogerős részítéletben a bíróság már azt is megállapította, hogy az I. r. alperes tulajdonaként nyilvántartott **Település 3...1** szám alatt ingatlan a vételárhoz történő hozzájárulások figyelembevételével 13/100 tulajdoni arányban a felperes, 87/100 arányban az I. r. alperes tulajdonát képezte, a **település 2** ingatlan 45.000 euró vételárát pedig e **település 3i** ingatlan 75.000 euró eladási árából fizették ki.

A perben beszerzett szakvélemény alapján megállapította, hogy a **település 2** ingatlan megvásárláskori forgalmi értéke 48.000 euró volt, és ezt az ingatlan eladásáig szinte csak az azon elvégzett beruházások növelték, mégpedig 38.000 euróval.

A vételárhoz történő hozzájárulásra tekintettel, a 48.000 euró forgalmi érték alapulvételével a felperes megtérítési igényét az ingatlan megvásárlásával kapcsolatban 13% (6.240 euró) erejéig ítélte alaposnak.

Ezt követően arra kereste a választ, hogy az élettársak által közösen végzett felújítás milyen arányban járult hozzá az ingatlan fogalmi értékének növekedéséhez.

A felperes és az I. r. alperes egyező előadása alapján megállapította, hogy az ingatlan felújítása már az élettársi kapcsolat alatt elkezdődött. Azt azonban nem tudta ítéleti bizonyossággal megállapítani, hogy pontosan milyen munkákat végeztek az életközösség megszűnéséig, utalva arra, hogy erre ellentmondó nyilatkozatokat tettek, és az ellentmondásokat a tanúvallomások sem oldották fel.

Részben a felperes elismerése, részben egyes számlák alapján azt igazoltnak ítélte, hogy az I. r. alperes az életközösség megszűnését követően építtette be a nyílászárókat és alakíttatta át a fűtési rendszert.

Egyéb beruházások bizonyítására azonban nem fogadta el az I. r. alperes által csatolt számlákat, utalva arra, hogy a számlák sorszáma és kiállítási dátuma ellentmond egymásnak.

Mivel az ingatlanon az élettársi kapcsolat megszűnéséig a felújítási munkák éppen csak megkezdődtek, ezért a felperes és az I. r. alperes előadásait és a szakértői véleményben foglaltakat mérlegelve 11.000 euró összegű értéknövekedést állapított meg az életközösség alatt elvégzett munkálatok eredményeképpen (a 38.000 euró értéknövekedésből kivonta az ajtók, ablakok beépítésének 14.000 eurót, a fűtési rendszer kiépítésének 10.000 eurót és a kémény kialakításának 3000 eurót kitevő összegét - összesen 27.000 eurót.)

Miután a jogerős részítelet szerint a felperes és az I. r. alperes szerzésben való közreműködésének aránya 1/2-1/2, ezért a 11.000 euró értéknövekedést eszerint osztotta meg a volt élettársak között (5.500 euró-5.500 euró.)

Az I. r. alperest így összesen 11.740 euró (6.240 euró + 5.500 euró) összegben terhelő megtérítési kötelezettséget csökkentette az I. r. alperes részben alaposnak ítélt beszámításával: a **település 2** ingatlan értékesítésével felmerült 5.126,49 euró összeg 13%-át (678 eurót) és a **település 1i** ingatlanra kifizetett illetéket, valamint a perköltséget (107.600 forint = 322 euró) összesen 1.000 euró összegben levonta a 11.740 euróból és az I. r. alperest 10.740 euró megfizetésére kötelezte.

A **település 1i** ingatlan közös tulajdonának megszüntetésére irányuló kereset elbírálásakor figyelembe vette, hogy a felperes és a III.r. alperes a megszüntetés módja vonatkozásában egyező nyilatkozatot tettek, és hogy a III.r. alperes teljesítőképes.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az ingatlan forgalmi értékét 12.000.000 forintban állapította meg.

Nem ítélte alaposnak a III. r. alperes azon hivatkozását, hogy az időközben általa az ingatlanon elvégzett munkák folytán az ingatlan forgalmi értéke növekedett, utalva arra, hogy ezek a bontási munkák az ingatlan forgalmi értékét eddig csak csökkentették.

Mindezekre tekintettel a **település 1i ...1** hrsz-ú ingatlan közös tulajdonát a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv. (rPtk.) 148. § (3) bekezdése alapján akként szüntette meg, hogy a felperes 17/100 tulajdoni hányadát a III.r. alperes tulajdonába adta 2.040.000 forint megváltási ár ellenében.

Az erre az ingatlanra kötött ajándékozási szerződéssel kapcsolatban megjegyezte, hogy a felperes nem állította a szerződés érvénytelenségét, ezért abból indult ki, hogy az I. és a III.r. alperes között létrejött szerződés érvényes, a tulajdonjog átruházásának jogcíme pedig ajándékozás.

Rámutatott arra, hogy a szerződést 2018. február 19. napján kötötték, ezért arra a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké) 1. §-a szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései az irányadók.

Idézte az 1/2011 PK véleményt és a Ptk. 6:120. § (1) bekezdését, amelyek szerint a fedezetelvonó szerződésnek három tényállási eleme van:

- a) a jogosult igényének fennállta,
- b) a jogosult kielégítési alapjának elvonása és
- c) a szerződő fél rosszhiszeműsége visszterhes ügyletnél, vagy az ügylet ingyenessége.

Megállapította, hogy az I.r. alperesnek nincs fedezete a felperes felé fennálló, az élettársi közös vagyon megosztásából eredő magas összegű tartozásának kielégítésére, miután a peradatok szerint nincs Magyarországon ingatlan vagyona és nem állapítható meg, hogy vállalkozásból milyen jövedelemre tesz szert. Ezért a magyarországi ingatlana elajándékozásával (ami ingyenes ügylet volt) elvonta a felperes kielégítési alapját, így a 2018. február 19. napján létrejött ajándékozási szerződés hatálytalan a felperessel szemben.

Az ítélettel szemben a felperes és a III. r. alperes terjesztett elő fellebbezést.

A felperes fellebbezése a **település 2** ingatlannal kapcsolatos megtérítési igényre, valamint a **település 1i** ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezések ellen irányult.

Kérte ezen ítéleti rendelkezések megváltoztatását, és az I. r. alperes által fizetendő 10.740 euró felemelését 48.750 euróra, továbbá a **település 1i** ingatlan közös tulajdonának megszüntetését annak figyelembevételével, hogy abban $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányaddal bír. Utóbbi kérelmének alaptalansága esetén a $\frac{17}{100}$ tulajdoni hányad megváltásáért járó megváltási ár felemelését kérte 2.040.000 forintról 3.060.000 forintra.

A III. r. alperes fellebbezésében a **település 1i** ingatlanra vonatkozó ajándékozási szerződés hatálytalanságát megállapító ítéleti rendelkezést támadta. Az ítélet részbeni megváltoztatásával a felperes e kereseti kérelmének elutasítását kérte.

A felperes a **település 1i** ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban arra hivatkozott, hogy az ingatlanon a szerzéshez való $\frac{1}{2}$ arányú hozzájárulás alapján $\frac{1}{2}$ részben szerzett tulajdonjogot, ezért forgalmi értékének $\frac{1}{2}$ része illeti meg megváltási árként.

Arra az esetre, ha az ítélőtábla nem ítélné megalapozottnak ezt az érvelését, kérte, hogy 12.000.000 forint helyett a 18.000.000 forint forgalmi értéket vegyen figyelembe a közös tulajdon megszüntetésekor, és ennek $\frac{17}{100}$ részére, azaz 3.060.000 forintra emelje fel a III. r. alperest terhelő megváltási árat.

A **település 2** ingatlannal kapcsolatos megtérítési igényét is elsődlegesen arra alapozta, hogy az ingatlan $\frac{1}{2}$ része képezte a tulajdonát.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy az I. r. alperes 125.000 euróért értékesítette az ingatlant, továbbá, hogy nem tisztázta, ebben milyen arányban szerepel az I. r. alperessel közös vagyona, illetve az I. r. alperes különvagyona.

Vitatta, hogy az I. r. alperes az általa megjelölt munkálatokat elvégezte az ingatlanon.

Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság több, az I. r. alperes által csatolt számlát kirekesztett a bizonyítékok köréből, de az elszámolásából azt következtethető ki, hogy az értéknövekmény jelentős részét mégis az I. r. alperes javára számolta el, anélkül, hogy tisztázta volna, ténylegesen milyen munkálatokat végzett az ingatlanon.

Ezzel kapcsolatban ismételten kérte meghallgatni az I. r. alperest, valamint tanúkat is.

Álláspontja szerint a szakértői vélemény is kiegészítésre szorul, mert a szakértőnek nem állt a rendelkezésére minden olyan fénykép, amely alapján az eredeti állapotot fel tudta volna tártani, és megállapítani az azon elvégzett beruházásokat, valamint azok értéknövelő hatását.

A 125.000 euró eladási árból levonta az elsőfokú bíróság által megállapított - de általa egyébként el nem fogadott - 27.000 euró I. r. alperesi különvagyoni beruházást. Az így kapott 98.000 euró a megítélése szerint $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban képezi az I. r. alperessel közös tulajdonukat, tehát annak fele: 49.000 euró illeti meg. Ebből levonta még az I. r. alperes által beszámítani kívánt költségeket, és az igényét 48.750 euróban jelölte meg.

A III. r. alperes a fellebbezésében arra hivatkozott, hogy az ajándékozási szerződés megkötésekor nem volt rosszhiszemű, és rá nézve a szerződésből ingyenes előny sem származott, mert ugyan ajándékozással jutott az ingatlanhoz, de azt tehermentesítenie kellett és rossz állapota miatt jelentős ráfordítást is igényelt.

Idézte az 1/2011. PK vélemény 4. pontját, amely szerint a kielégítési alap elvonásának tényét a fedezetelvonó szerződés megkötésének időpontjára vonatkozóan kell vizsgálni, és a fedezetelvonás megállapíthatóságának előfeltétele annak vizsgálata is, hogy a kötelezett rendelkezik-e olyan egyéb vagyonnal, amely a jogosult követelésére részben vagy egészben fedezetet nyújt.

Előadta, hogy a felperes nem hivatkozott arra, hogy azért nem tudja kielégíteni az I. r. alperes vagyonából az igényét, mert nincs egyéb vagyontárgya, ezért ezzel a hivatkozással szemben nem is tudott ellenbizonyítani.

Nyilvánvalónak ítélte, hogy az I. r. alperes jelentős értékű tulajdonnal rendelkezik Ausztriában, hiszen egy ausztriai ingatlan is a per tárgyát képezi.

Azt nem vitatta, hogy az I. r. alperesnek Magyarországon nincs ingatlan vagyona, de arra hivatkozott, hogy a Ptk. 6:120. § (1) bekezdése nem magyarországi vagyonra szorítkozik, ezért az Ausztriában levő ingatlanvagyon is a kielégítés alapjául szolgál.

A felperes fellebbezése részben alapos, a III. r. alperes fellebbezése alapos.

Az ítélet tábla a fellebbezéseket a veszélyhelyzet ideje alatt érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedésekről szóló 74/2020. (III.31.) Korm. rendelet 29. §-a alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállás megállapításához szükséges bizonyítást csak részben folytatta le, ezért a **település 2** ingatlannal kapcsolatos felperesi megtérítési igény és ezzel összefüggésben az ajándékozási szerződés hatálytalanságának megállapítására irányuló, III. r. alperessel szemben előterjesztett kereset vonatkozásában az ítélet érdemi felülbírálatra alkalmatlan.

A **település 1i ...1** hrsz-ú ingatlan közös tulajdonának megszüntetésével kapcsolatosan az elsőfokú bíróság a bizonyítást teljeskörűen lefolytatta, a tényállást helytállóan állapította meg, és abból helyes jogi következtetésre jutott.

Ezzel kapcsolatos megállapításait az ítélet tábla teljeskörűen osztja, azokat nem ismétli meg, a fellebbezés kapcsán csupán rámutat az alábbiakra.

A egyéb érdekelt 1 Pf.III.20.175/2017/5/1. számú, 2017. szeptember 7. napján jogerős részítélete szerint a **település 1i ...1** hrsz-ú ingatlanban a felperes élettársi vagyontársaság címén 17/100 arányú tulajdont szerzett.

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rPp.) 229. § (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalaphoz származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek egymás ellen új keresetet indítsanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tegyék.

A felperes ezért nem hivatkozhat alappal arra, hogy a **település 1i ...1** hrsz-ú ingatlanban élettársi vagyontársaság címén 1/2 arányú tulajdont szerzett, hiszen a bíróság ezt az igényét már jogerősen elbírált, és a részítélet anyagi jogereje kizárja az azzal elbírált jog újbóli vitatását.

A felperes további fellebbezési érvelésében a megváltási árat vitatta: azt nem a szakértői véleményben meghatározott forgalmi érték, hanem 18.000.000 forint alapulvételével kérte megállapítani.

A **település 1i** ingatlan forgalmi értékét **Név 1** építész és ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő 2019. május 13-án 12.000.000 forintban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság a kiegészített szakértői véleményt azzal küldte meg a feleknek, hogy arra a kézbesítéstől számított 15 napon belül észrevételt tehetnek.

A felperes jogi képviselője a bíróság végzését 2019. május 16. napján letöltötte, azonban a végzésben megadott határidőben a szakértői véleményre nem tett észrevételt, nem kifogásolta a szakértő által megállapított forgalmi értéket.

Az elsőfokú bíróság - a III. r. alperes által tett észrevétel kapcsán - a szakvéleménnyel kapcsolatban nyilatkozattételre is felhívta a felperest, de a felperes erre a felhívásra is csak annyi észrevételt tett, hogy a szakértői vélemény elkészítése idején az ingatlanban már jelentős változások történtek, megkezdtek az átépítést, amely jelentős mértékű rombolással járt, ezért a szakvélemény nem az ingatlan ajándékozás ideje szerinti állapota alapján készült, annak megállapításai a perben nem használhatók fel.

Arra a bírósági felhívásra, hogy kéri-e a szakértő tárgyaláson történő meghallgatását, nem nyilatkozott. Ezzel elfogadta - miután erre az elsőfokú bíróság külön felhívta a figyelmét - hogy a bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján fog a perben dönteni.

Ezt követően az elsőfokú bíróság a III. r. alperes indítványára idézte és meghallgatta a szakértőt.

A szakértő egyértelműen nyilatkozott arról, hogy a szemlén látott, már bontott ingatlan forgalmi

értéke 9.750.000 forint, míg a korábbi állapotról készült fényképfelvételek alapján megállapítható eredeti állapot szerinti forgalmi érték 12.000.000 forint. Arra is kitért, hogy az ingatlan távol van a Balatontól, és mellette vezet a jelentős forgalmú 7-es út, ezért a 12.000.000 forintos forgalmi érték reális.

A feleknek ezután nem volt kérdésük a szakértőhöz, nem vitatták a szakértő jegyzőkönyvben is rögzített véleményét és nem tettek indítványt a szakértői vélemény további kiegészítésére vagy a szakértő újabb meghallgatására.

Mindezek alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperes a szakértői véleményt elfogadta.

Erre tekintettel - mivel a szakvélemény nem aggályos és a per egyéb adataival sem áll ellentétben - az elsőfokú bíróság helytállóan alapította arra az ítéletét.

A fentiekre tekintettel az ítélet tábla a **település 1i ...1** hrsz-ú ingatlan közös tulajdonának megszüntetésére vonatkozó ítéleti rendelkezést az rPp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Miután a lentebb kifejtettek szerint az ítélet további rendelkezései érdemi felülbírálatra alkalmatlanok, a közös tulajdon megszüntetéséről az ítélet tábla az rPp. 213. § (2) bekezdése alapján részítélettel döntött.

Az ítélet tábla rámutat arra, hogy a már hivatkozott jogerős részítélet tényként állapította meg, miszerint a **Település 3...1** szám alatti ingatlan 13/100 tulajdoni hányada a felperes tulajdonát képezte, és hogy ezen ingatlan eladási árából vásárolta meg a felperes és az I. r. alperes a **település 2** ingatlant.

A felperes ezért alaptalanul hivatkozott arra, hogy a **település 2** ingatlan $\frac{1}{2}$ arányban képezi a tulajdonát.

Arra azonban alappal hivatkozott a felperes, hogy az elsőfokú eljárás során feltáratlan maradt, hogy az ingatlanon az életközösség fennállása alatt közösen milyen beruházásokat végeztek az I. r. alperessel, majd az I. r. alperes az életközösség megszűnését követően milyen további beruházásokat eszközölt, és hogy e beruházások az ingatlan 125.000 euró eladási árában mennyiben jelennek meg. Ennek megállapítása azért nem mellőzhető, mert a felek tulajdoni hányada (13/100-87/100) nem irányadó a beruházásokkal kapcsolatos értéknövekményre, amely a felek között a szerzési arány szerint - amit ugyancsak a jogerős ítélet rögzít $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban - oszlik meg.

A felperesnek tehát az élettársi életközösség alatti beruházásokból eredő forgalmi érték-növekmény $\frac{1}{2}$ része jár, míg az I. r. alperes által az életközösség megszűnése után végzett beruházásokból eredő forgalmi érték-növekményt kizárólag az I. r. alperes javára lehet elszámolni. Az a forgalmi érték-növekmény pedig, amely nem a beruházások következtében állt elő, a tulajdoni hányadok arányában illeti meg a feleket. Utóbbi irányadó arra az esetre is, ha a felperes vagy az I. r. alperes által állított beruházások egy része bizonyítatlan marad.

Az elsőfokú bíróság csak néhány beruházást fogadott el bizonyítottnak a felperes 2017. december 7. napján kelt, a periratok között 8. sorszámú található beadványa és a **település 2** ingatlanra beszerzett szakértői vélemény alapján.

Az osztrák szakértő pedig arra a megállapításra jutott, hogy az ingatlan forgalmi érték-növekedése

majdnem kizárólag a 2011-2013. években eszközölt beruházásokra vezethető vissza. Viszont csak a szemmel látható beruházásokat vette figyelembe: az ajtók és ablakok beépítését, a fűtési rendszer átalakítását és a kémény felépítését, összesen 27.000 euró értékben. Megállapította, hogy az ingatlan értéknövekedése a vásárlásától az eladásáig 38.000 euró, és ebben az általa nevesített három munkálatnak jelentős része van.

Ezt meghaladóan nem válaszolt a kirendelő végzésben foglaltakra, annak ellenére, hogy az elsőfokú bíróság azt is a feladatául szabta, hogy a beruházások következtében előállt forgalmi értéknövekedésen belül határozza meg a felperes és az I. r. alperes által megjelölt - a kirendelő végzésben tételesen felsorolt - egyes beruházások forgalmi érték-növelő hatását.

A kérdések megválaszolatlanul hagyását a szakértő azzal indokolta, hogy a felek és ügyvédek meg nem jelenése miatt, és azért, mert nem állnak rendelkezésére információk (pl. képek, számlák, illetve a felek vallomásai), nem lehet megállapítani, melyik beruházás mikor került elvégzésre.

Utalt arra is, hogy a 2018. december 18.-i bírósági iratban nyilatkoztak ugyan a felek az elvégzett munkákról, de ezek a részben ellentmondásos, részben mindennemű kiegészítő magyarázat és bizonyíték nélküli adatok nem követhetők.

Az ítéletábra rámutat arra, hogy a munkálatok elvégzésére vonatkozó bizonyítékok értékelése nem a szakértő, hanem a bíróság feladata. A szakértő a szakvélemény elkészítésével bizonyítékot szolgáltat arra, hogy a felek által állított munkálat elvégzése megtörtént-e, és ha igen, az mennyiben növelte az ingatlan értékét.

Ezen túlmenően az ítéletábra rámutat arra is, hogy a szakértő alaptalanul hivatkozott arra, hogy nem áll rendelkezésre a felek egyező nyilatkozata egyes elvégzett munkálatokra.

Kétségtelen, hogy a felperes és az I. r. alperes több alkalommal maguknak, illetve egymásnak is ellentmondó nyilatkozatot tettek, továbbá, hogy a tanúk vallomása is csak részben támasztja alá az általuk elmondottakat. A volt élettársak és a tanúk nyilatkozatát egybevetve azonban néhány munkálat életközösség alatti, illetve életközösség megszűnése utáni elvégzése tényként állapítható meg.

Az I. r. alperes elismerte, hogy még az életközösség alatt került sor egy 10 m²-es fürdőszoba és egy 15 m²-es konyha burkolására, továbbá, hogy 2011 szeptemberéig sor került egészségügyi festésre, sarokkád beépítésére, valamint a konyhában és a nappaliban a plafon gipszkartonozására (13. sz. irat és 15. sz. jkv.).

tanú 5 tanú vallomása alapján tényként állapítható meg az is, hogy az életközösség megszűnését megelőzően került sor a ház körül 30-40 cm széles beton felszedésére, illetve a ház falán a vizesedés leverésére. Két szoba hálózása, glettelése is bizonyított tanú 6 tanú vallomásával.

E vallomások egybeesésének a felperes 17.P.20.922/2011/53. számú jegyzőkönyvben rögzített azon vallomásával, miszerint vizesedés miatt két helyiségben le kellett verni a vakolatot, újra kellett vakolni, glettelni a nappalit, a konyhát, az egyik WC-t és az egyik fürdőt gipszkartonozni kellett, továbbá járólapozás is volt, amely előtt padlóponnal történt meg az aljzatkiegyenlítés, és a fürdőszobában sor került az egyik fal csempézésére és kád beépítésére, valamint festésre.

Egyezik a felperes nyilatkozata továbbá tanú 3 tanú vallomásával abban, hogy az életközösség alatt sor került egy kémény lebontására és egy kémény felépítésére is. Ezt az I. r. alperes is elismerte, azzal azonban, hogy ez az épített kémény nem felelt meg az osztrák előírásoknak, ezért az eredeti

kéményt kellett utóbb bővíteni.

Tény továbbá, hogy a nyílászárók cseréjére és az ingatlan külső színezésére az életközösség után került sor (ezt a felperes a 17.P.20.922/2011/65. sz. jegyzőkönyvben elismerte).

A jelenleg rendelkezésre álló peradatok alapján az is bizonyítottnak látszik, hogy a fűtési rendszer átalakítására is az életközösség megszűnését követően került sor.

Ezeket a tényeket a szakértőnek figyelembe kellett volna vennie a szakvéleménye elkészítésekor.

Az I. r. alperes arra is hivatkozott, hogy az ingatlanban az életközösség megszűnését követően két lakást alakított ki. Ezt a felperes vitatta. Erre az átalakításra semmiféle bizonyíték nem áll rendelkezésre, és a szakértői véleményből sem lehet megállapítani, hogy a felperes, vagy az I. r. alperes állítása felel-e meg a valóságnak, ugyanis a szakértői vélemény nem rögzíti az ingatlan beosztását, csupán arra tér ki, hogy milyen helyiségek találhatók az ingatlan földszinti részében.

Arra sem adott magyarázatot a szakértő, hogy ha a forgalmi érték növekedése 2011. és 2013. között 38.000 euró volt, akkor miből adódhat/adódik a ténylegesen elért 125.000 euró vételár.

Ennek a fentebb kifejtettek szerint azért van jelentősége, mert a munkálatok következtében bekövetkezett értéknövekedés aszerint számolandó el, hogy azt mikor és ki végezte.

Ha arra az életközösség alatt került sor, és nem bizonyított különvagyonból történő fedezése, akkor a beruházásnak betudható értéknövekedés a volt élettársak között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban oszlik meg. Az életközösség megszűnése után az I. r. alperes által elvégzett beruházások értéknövelő hatását kizárólag az I. r. alperes javára kell elszámolni. Az az értéknövekedés pedig, amely nem értéknövelő beruházásokból, vagy nem bizonyítottan azokból adódik, a felperes és az I. r. alperes között az ingatlanon fennállt tulajdoni hányadaik (13/100-87/100) arányában oszlik meg.

Ez a számítás a szakértői vélemény részletezett hiányosságai miatt nem végezhető el.

Az erre irányuló bizonyítás meghaladja a másodfokú eljárás kereteit, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a **település 2** ingatlanra vonatkozó elszámolásra vonatkozó rendelkezését az rPp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és e keresetre vonatkozóan az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Megalapozatlan a **település 1i** ingatlanra megkötött ajándékozási szerződés hatálytalanságát megállapító ítéleti rendelkezés is.

Ahogy arra a III. r. alperes a fellebbezésében helytállóan hivatkozott, a Ptk. 6:120. § (1) bekezdése, valamint a Ptk. alkalmazása során is irányadó 1/2011. PK vélemény szerint a szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítására kizárólag akkor kerülhet sor, ha a szerződés megkötésének időpontjában a szerződés a jogosult kielégítési alapját vonta el. E vonatkozásban a jogosultnak kell erre vonatkozó állítást tennie, és ezzel szemben a kötelezett ellenbizonyítással élhet, azaz igazolhatja, hogy a vele szerződő félnek van olyan vagyona, amelyből a jogosult, a perbeli esetben a felperes követelése kielégíthető.

A felperes azonban a szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítására irányuló keresetét nem indokolta: nem állította, hogy az I. r. alperesnek nincs olyan vagyona, amelyből a **település 2** ingatlannal kapcsolatos igénye - amelyet egyébként részben elismert az I. r. alperes - kielégíthető.

Arra tévesen hivatkozott a III. r. alperes, hogy a szerződés nem volt ingyenes, valamint, hogy az

ausztriai ingatlan a követelés fedezetéül szolgálhat.

Az ajándékozást okirat rögzíti, és ennek tényét, tehát az ingyenességet több alkalommal is elismerte a perben mind az I. r., mind a III. r. alperes. Az ingyenes szerzést nem teszi visszerhessé az, hogy az ingatlanra utóbb ráfordításokat kellett eszközölnie a III. r. alperesnek.

A **település 2** ingatlant pedig az I. r. alperes már 2013-ban, az ajándékozási szerződés megkötését megelőzően értékesítette.

Annak feltárása viszont elmaradt a perben, hogy akár Magyarországon, akár Ausztriában (vagy más országban) van-e az I. r. alperesnek olyan - nem csak ingatlan - vagyona, amelyből a felperes követelése kiegyenlíthető (amely arra fedezetet nyújt). E bizonyítás lefolytatásának hiányában nem lehet megalapozott az a megállapítás, hogy az I. r. alperes az ajándékozással elvonta a felperes követelésének fedezetét.

Ha az I. r. alperesnek nincs olyan vagyona, amelyből a felperes követelése kielégíthető, a szerződés ingyenessége folytán a szerződés fedezetelvonó jellege megállapítható, az ehhez szükséges bizonyítékok azonban perben nem állnak rendelkezésre. Az erre lefolytatandó bizonyítás terjedelme szintén meghaladja a másodfokú eljárás kereteit.

Ezért az ítéletábrla az ítélet e rendelkezését is hatályon kívül helyezte, és e vonatkozásban is a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította az elsőfokú bíróságot.

A hatályon kívül helyezés szükségképpen érinti az elsőfokú perköltségre vonatkozó rendelkezéseket is.

Az újabb eljárásban az elsőfokú bíróságnak mind a **település 2** ingatlannal kapcsolatos beruházások, mind a **település 1i** ingatlanra megkötött ajándékozási szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítása vonatkozásában további bizonyítást kell lefolytatnia.

Ezt megelőzően - ismételten - tájékoztatnia kell a felperest és az I. r. alperest arról, hogy a **település 2** ingatlanon elvégzett, a másik fél által el nem ismert közös vagy külön beruházásaikat bizonyítaniuk kell. Figyelmeztetnie kell e feleket, hogy a bizonyítatlan beruházásokat a bíróság a forgalmi érték-növekedés számításánál figyelmen kívül fogja hagyni, és az igazolt beruházásokkal alá nem támasztott forgalmi értéknövekményt az ingatlan tulajdoni hányadaik arányában fogja közöttük elszámolni.

Az elsőfokú bíróság nem hagyhatja figyelmen kívül, hogy a részben a felperes tulajdonát képező ingatlant az I. r. alperes 125.000 euróért értékesítette. Ezért a beruházásokkal igazolt értéknövekedés és a 125.000 euró közötti különbözetet is el kell számolnia a volt élettársak között - az ingatlanon fennállt tulajdoni hányadaik arányában.

A bizonyítási eljárás során a szakértőt fel kell hívnia az elsőfokú bíróságnak arra, hogy - ha a volt élettársak egyéb beruházást nem bizonyítanak - legalább a fentebb részletezett, igazolt beruházások értéknövelő hatásáról nyilatkozzon, továbbá állapítsa meg, kialakításra került-e két lakás az ingatlanban és ez okozott-e értéknövekedést, ha igen, mennyit.

Az elszámolás során ismételten el kell bírálania az elsőfokú bíróságnak az I. r. alperes által előterjesztett beszámítási kifogást is.

Fel kell hívnia az elsőfokú bíróságnak a felperest arra is, hogy a hatálytalansággal kapcsolatos keresetét indokolja meg.

Amennyiben a felperes arra hivatkozik, hogy az I. r. alperesnek nincs olyan vagyontárgya, amelyből

a követelése kielégíthető, az elsőfokú bíróságnak az 1/2011 (VI.15.) PK vélemény 4. pontja alapján a III. r. alperest tájékoztatnia kell arról, hogy ezen állítással szemben bizonyítással élhet, azaz bizonyíthatja, hogy az I. r. alperes rendelkezik fedezetül szolgáló vagyonnal. Amennyiben ez a bizonyítás eredményre vezet, a szerződés hatálytalansága megállapításának nincs helye, amennyiben azonban nem, abban az esetben az ajándékozási szerződés ingyenessége folytán annak fedezetelvonó jellege megállapítható.

Az ítélet tábla a részítélettel elbírált kereset kapcsán az eredménytelenül fellebbező felperest az rPp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003 (VIII.22.) IM. rend. 3. § (2) és (5) bekezdése alapján, a fellebbezési érték (6.000.000 forint-2.040.000 forint=3.960.000 forint) alapulvételével kötelezte a III. r. alperes másodfokú, 99.000 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltsége megfizetésére.

A jogerősen elbírált keresetre eső fellebbezési illetéket a felperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986 (VI.26.) IM. rend. 14. §-a alapján az állam viseli.

Ugyanezen kereset kapcsán az elsőfokú perköltségről nem döntött az ítélet tábla, tekintettel arra, hogy az rPp. 81. § (1) bekezdése szerint részleges pernyertesség esetében a bíróság a perköltség felől a pernyertesség arányának, valamint az egyes felek által előlegezett költségek összegének figyelembevételével határoz, és a pernyertesség és pervesztesség aránya csak az összes kereset eredményessége ismeretében határozható meg.

A hatályon kívül helyezett rendelkezések kapcsán az rPp. 252. § (4) bekezdése alapján az ítélet tábla csupán megállapította a másodfokú perköltség összegét, annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

A 32/2003 (VIII.22.) IM rend. 3. § (2) és (5) bekezdése alapján - a fellebbezett 3.597.900 forint és 12.674.054 forint alapulvételével számolva - a felperes ügyvédi munkadíját - miután mind a saját, mind a III. r. alperes fellebbezésében érintett - 344.000 forintban állapította meg. Az I. és a III. r. alperesek ügyvédi munkadíját csak az őket érintő fellebbezett rendelkezés értéke alapján számította az ítélet tábla (I. r. alperes: 12.674.054 forint, III. r. alperes: 3.597.900 forint), és a III. r. alperes másodfokú perköltségéhez hozzászámította az általa megelőlegezett 288.000 forint fellebbezési illetéket.

Győr, 2020. július 7.

dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

dr. Molnár Andrea sk.
előadó bíró

dr. Maurer Ádám sk.
bíró