

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a ügyvéd által képviselt felperesnek a ügyvéd által képviselt alperes ellen élettársi közös vagyon megosztása iránt a Hódmezővásárhelyi Városi Bíróságnál 8.P.20.800/2002. számon megindított és a Csongrád Megyei Bíróságnak 4.Pf.21.649/2007/4. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által 41. sorszám alatt, valamint az alperes által 44. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem és az alperes által Pfv.8. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó felülvizsgálati kérelem folytán a 2008. június 17. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelmekkel és csatlakozó felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit részben megváltoztatja:

a h-i 13349/5/A/48. hrsz.-on nyilvántartott, K. u. VIII. emeleti ingatlanban a felek élettársi közös vagyonának értékét 4.712.100 (Négymillió-hétszáztizenkettőezer-egyszáz) forintban állapítja meg,

az alperes által a felperesnek fizetendő értékkiegyenlítés összegét 2.956.374 (Kettőmillió-kilencszötvenhatezer-háromszázhetvennégy) forintra módosítja,

mellőzi az alperesnek az értékkiegyenlítésből 400.000 (Négyszázezer) forint után kamat fizetésre való kötelezését,

megállapítja, hogy a fenti ingatlan 2002. június 22-én fennálló vételárhátralékának megfizetése kizárólag az alperest terheli.

Egyebekben a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 80.000 (Nyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási részköltséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetékből a felperes 18.400 (Tizennyolcezer-négyszáz), az alperes 177.400 (Egyszázhetvenhétezer-négyszáz) forintot köteles az államnak, külön felhívásra megfizetni.

I n d o k o l á s:

A hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásban hozott jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás szerint a peres felek 1980. május 10-től 2002. június 22-ig élettársi kapcsolatban éltek együtt, melyből 1981. október 21. napján Z. utónevű gyermekük született, és 1991-ig velük élt a felperes korábbi házasságából 1975-ben született L. S. nevű gyermeke is.

Az élettársi kapcsolat kezdetekor a felek mindketten vagyontalanok voltak, önálló lakással nem rendelkeztek, ezért az együttélést a felperesi szülők szolgálati bérleményét képező tanyaingatlan egyik önálló lakrészében kezdték meg.

A felperes a kapcsolat kezdetekor már állandó munkaviszonyban állott, amely mellett ellátta a közös háztartást és baromfitartással is foglalkozott. 1981. októberétől 1984. októberéig gyermekgondozási segélyben részesült. 1982-től 1984-ig a felek közösen sertéstenyésztést folytattak. 1984-től 2002-ig a felperes előbb állandó munkaviszonyban, majd egyéni vállalkozóként, 2002. januárjától pedig ismét alkalmazottként takarítói munkakörben dolgozott, és a vállalkozói díja havi átlagban 140.000 forint, az életközösség megszűnésekor bruttó átlagkeresete pedig havi 70.000 forint volt, míg a személyi jövedelemadó alapjául szolgáló jövedelme az 1997. évtől 2002. évvel bezárólag terjedő időszakban 109.813 forintról 600.000 forintra emelkedett.

Az alperes az élettársi kapcsolat kezdetekor nem állott munkaviszonyban, mert felvételi vizsgára készült, amelyet négy alkalommal eredménytelenül kísérelt meg. 1980. augusztus 14-től szeptember 21-ig, majd 1981. december 16-tól 1984. április 10-ig havi 2.800 - 3.000 forintos átlagkeresetet ért el, majd IFA tehergépkocsit vásárolt, amellyel fuvarozási tevékenységet végzett. E tevékenységével összefüggésben évi 120.000 forintos bevétel után társadalombiztosítási járulékot fizetett, a fuvardíjakból eredő jövedelme mellett azonban üzemanyag megtakarításból további havi kb. 3.000 - 4.000 forint többletbevételre is szert tett. 1985. november 26-tól 1989. szeptember 11-ig havi 4.000 - 5.000 forint, 1989. november 1-től 1992. július 31-ig pedig autóbuszvezetőként havi 4.300 forint átlagkeresetért, amely utóbbi mellett havi kb. 5.000 forint többletjövedelemmel járó gépjárműoktatói tevékenységet is végzett. 1992-ben az alperes vállalkozói igazolványt váltott ki

mozgó fagylaltárusításra, majd 1993-tól két hónapra szóló megbízási szerződés alapján ismét gépjárműoktatást folytatott 52 forintos órabér fejében. Az alperes az 1998. évtől 2001. évvel bezárólag terjedő időszakban benyújtott adóbevallásaiban 0 forint eredményt tüntetett fel.

A mozgó fagylaltárusításban a felperes maga is közreműködött és e tevékenységből a felek jelentős nyereséget realizáltak. Erre tekintettel az alperes édesanyjának a tulajdonát képező H., M.u-i ingatlanon - a szükséges közművesítésekkel együtt - fagylaltkészítő műhelyet építettek, amelyet 2001-ben kibővítettek.

1984-ben a peres felek a részükre, mint bérlőtársak részére kiutalt H., K. u. VIII. emeleti tanácsi bérlakásba költöztek, amely az életközösségük megszűnéséig folyamatosan a közös lakásukul szolgált. Ezt a lakást az alperes az 1990. február 14-én megkötött adásvételi szerződéssel a H-i Városi Tanács VB megbízása alapján eljáró H-i Városgazdálkodási Vállalattól - a 928.000 forintos tényleges forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű kedvezménnyel csökkentett - 464.000 forint kedvezményes vételár ellenében egyedüli vevőként megvásárolta, a felperes mint bérlőtárs pedig a szerződésben a kedvezményes vásárlási jogáról az alperes javára lemondott. A kedvezményes vételár 10 %-át, tehát 46.400 forintot a felek a szerződés megkötésekor egy összegben fizettek ki a közös vagyonukból, a további 417.600 forintos vételárhátralék megfizetésére pedig az alperes 35 év alatt havi 1.730 forintos részletekben vállalt kötelezettséget. A vételárhátralékból a felek az életközösség ideje alatt további, összesen 252.563 forintot közösen törlesztettek, az életközösség megszűnéskor fennálló (165.037 forintos) hátralékot pedig kizárólag az alperes törleszti. A lakásingatlan jelenlegi forgalmi értéke beköltözhető állapotban 6.950.000 forint.

A H., K. u. III. emeleti tanácsi bérlakás önálló bérlője a felperes édesanyja volt, aki a lakás értékesítése során a kedvezményes vétel lehetőségéről a felperes javára lemondott, és ennek alapján a lakást a felperes az 1990. február 26-án kelt adásvételi szerződéssel egyedüli vevőként vásárolta meg. Az ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor forgalmi értéke 705.000 forint volt, amelynek alapulvételével - a forgalmi érték 50 %-ának megfelelő összegű kedvezménnyel csökkentett - vételár 352.500 forintban került meghatározásra. Ebből az összegből a felek a 10 %-os mértékű, tehát 35.250 forintos vételárelőleget közösen fizették ki, a vételárhátralékból pedig havi részletekben összesen 51.324 forintot közösen törlesztettek, majd a még fennálló 170.000 forint hátralékot a felperes a különvagyonából egyenlítette ki az együttélés ideje alatt. A lakásingatlan jelenlegi forgalmi értéke beköltözhető állapotban 5.200.000 forint.

Az alperes a 2001. szeptember 20. napján kelt adásvételi szerződéssel az édesanyjától vásárolta meg a H., M. u-i ingatlan 549/1018 részilletőségét - amely az ingatlan használatilag is elkülönített részének felel meg - 1.220.000 vételár ellenében, amelyből a felek 620.000 forintot a közös vagyonuk terhére fizettek ki, a további 600.000 forintot pedig az alperes édesanyja az életközösség megszűnése után az alperesnek ajándékozta és annak követeléséről lemondott. Az ingatlan egészének a jelenlegi forgalmi értéke beköltözhető állapotban 5.400.000 forint, amelyen belül az alperes által megvásárolt részilletőségnek megfelelő, és használatilag is elkülönített ingatlanhányad forgalmi értéke 3.700.000 forintot tesz ki.

A h-i 5722 hrsz.-ú sorgarázsnak a 31. számú garázsát - amely az egész ingatlan 4/323 részének felel meg - az alperes az élettársi kapcsolat fennállása alatt vásárolta meg, majd azt - az alapperbeli jogerős ítélet meghozatala után, de még annak a Legfelsőbb Bíróság általi hatályon kívül helyezését megelőzően - a 2005. júniusában megkötött adásvételi szerződéssel 800.000 forint vételár ellenében eladta. A garázsingatlan jelenlegi forgalmi értéke 1.200.000 forint.

Az élettársi kapcsolat megszűnésekor összesen (1.135.313 + 3.141.000 =) 4.276.313 forint értékű ingóság képezte a felek közös tulajdonát.

A felperes keresetében a felek élettársi közös vagyonának - a szerzésben való közreműködés arányának 50 - 50 %-os mértékű meghatározása mellett - történő megosztását, és ezen belül az alperes nevén nyilvántartott, de a közös vagyon körébe tartozó H., K. u. VIII. emeleti belterületi ingatlan egészének, valamint a H., M. u-i belterületi házas ingatlanból az alperes nevén nyilvántartott 549/1018 részilletőségnek - a forgalmi érték fele részének megfelelő összegű - ellenérték fejében az alperes kizárólagos tulajdonába adását, valamint a 3.672.500 forint értékű közös ingó vagyon természetben történő megosztását és az alperes arra való kötelezését kérte, hogy fizesse meg neki az őt megillető értékkiegyenlítést, és fizesse vissza az általa nyújtott 1.000.000 forint kölcsönt, valamint annak kamatait.

Az alperes viszontkeresetével kapcsolatos érdemi ellenkérelmében a H., K. u. III. emeleti lakásingatlanak az ő tulajdonába adását nem ellenezte, a különvagyonaként kérte azonban elszámolni a 352.500 forintos kedvezményes vételár hátralékának 1993. évben a saját készpénzörökségéből egy összegben kifizetett 170.000 forintos részét, de hivatkozott arra is, hogy az ingatlan egésze, de legalábbis annak túlnyomó része a saját különvagyonához tartozik, mert a lakásingatlan eredetileg az édesanyjának az egyedüli tanácsi

bérleménye volt, a kedvezményes vételárat pedig teljes egészében az örökségből fizette ki.

Az alperes az érdemi ellenkérelmében a felek szerzésben való közreműködésének az arányát reá kedvezőbben 80 - 20 %-ban kérte meghatározni, a felperes által megjelölt közös vagyon körét, értékét és birtokállapotát pedig részben vitatta. Viszontkeresettel élt a felperes nevén nyilvántartott, de a közös vagyon körébe tartozó H., K. u. III. emeleti lakásingatlanak - megfelelő ellenérték fejében - a felperes kizárólagos tulajdonába adása iránt azzal, hogy az őt megillető ellenérték összegének a meghatározása során a felperes javára kérte elszámolni az ingatlan vételárának a kifizetéséhez felhasznált 170.000 forint felperesi különvagyonát.

Az elsőfokú bíróság az alapperben hozott 19.P.20.800/2002/58. számú ítéletével a felek élettársi közös vagyonát megosztotta és kötelezte az alperest a felperessel szemben fennálló 1.000.000 forintos kölcsöntartozásának a megfizetésére is. A másodfokú bíróság a 4.Pf.20.272/2005/5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Pfv.II.21.286/2005/6. számú rész- és közbenső ítéletével a jogerős ítéletnek a felperes kölcsön visszafizetése iránti keresetét elutasító rendelkezését hatályában fenntartotta, a jogerős ítélet egyéb rendelkezéseit pedig hatályon kívül helyezte és megállapította, hogy a peres felek között 1980. május 10-től 2002. június 22-ig élettársi jogviszony állt fenn, míg a közös vagyonszerzés aránya és az élettársi közös vagyon megosztása körében a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

A határozatának indokolásában - többek között - arra mutatott rá, hogy a felperesnek a vételi jogáról való lemondása nem terjedt ki a lakás értékesítéséig fennállott bérlőtársi jogára, ezért a bérlőtársi jog fennállására tekintettel a vételárkedvezmény, mint vagyoni előny a felperest is megillette. A négytagú családra tekintettel a felek, mint bérlőtársak részére kiutalt bérlakásnak az alperes általi egyedüli megvásárlása ugyanis - az alperes érvelésével ellentétben - a felek érdekeinek egyeztetésén alapuló, ésszerű, közös gazdasági célt szolgált. Mindkét fél számára egyaránt anyagi előnyt jelentett ugyanis az, hogy ilyen módon lehetősége nyílt a felperesnek az édesanyja egyedüli bérleményét képező másik tanácsi bérlakás - ugyancsak jelentős kedvezménnyel történő - megvételére, amivel egyébként az alperes szintén egyetértett.

Ezt követően a másodfokú bíróság a 4.Pf.21.561/2006/5. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és

az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat utasította.

A végzésének indokolásában - egyebek mellett - azt az iránymutatást adta az elsőfokú bíróságnak, hogy a megismételt eljárásban az alperes által megvásárolt VIII. emeleti lakásingatlan egészének a szerzés kori forgalmi értéke és az adásvételi szerződésben kikötött kedvezményes vételár különbözete - a felperes joglemondó nyilatkozatára figyelemmel - az alperes különvagyonaként számolandó el.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével a felek élettársi közös vagyonát megosztotta akként, hogy az alperes tulajdonába adta a H., M. u-i ingatlan egészéhez viszonyított 549/1018-ad részesültségét 3.700.000 forint értékben, amelyből a felek közszerzeményi értéke 1.880.328 forint, a két érték közötti különbözet pedig az alperes különvagyonára, továbbá a H., K. u. VIII. emeleti lakásingatlant 6.950.000 forint értékben, amelyből 4.477.885 forint a felek közszerzeményi értéke, a két érték közötti különbözet pedig az alperes különvagyonára, valamint az ítélet rendelkező részében tételesen felsorolt ingóságokat összesen 1.780.000 forint értékben, és megállapította, hogy a fenti ingatlant még terhelő vételárhátralékot az alperes egyedül köteles megfizetni. A felperes tulajdonába adta a H., K. u. III. emeleti lakásingatlant 5.200.000 forint értékben, amelyből a felek közszerzeményi részének értéke 2.692.040 forint, a két érték közötti különbözet pedig a felperes különvagyonára, továbbá az ítélet rendelkező részében tételesen felsorolt ingóságokat összesen 193.000 forint értékben. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül adja ki a felperesnek az ítélet rendelkező részében tételesen felsorolt ingóságokat, és fizessen meg a felperesnek értékkiegyenlítés címén 90 nap alatt 3.261.680 forintot, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét elutasította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 600.000 forint perköltséget. A le nem rótt eljárási illetékből a felperest 250.000 forint, míg az alperest 451.200 forint állam javára történő megfizetésre kötelezte.

Az ítéletének indokolásában - egyebek mellett - azt fejtette ki, hogy a peres felek együttélés ideje alatt szerzett munkaviszonyból származó jövedelmeit, a közösen folytatott állattartást, a külön-külön végzett vállalkozói tevékenységeik jövedelmét, illetőleg az alperes vállalkozói tevékenységében való felperesi részvételt, továbbá a felperesnek a közös háztartás vezetésével és a közös kiskorú gyermek nevelésével kapcsolatosan kifejtett tevékenységét is mérlegelve az állapítható meg, hogy az élettársi kapcsolat fennállása alatt a peres felek a közös szerzéshez azonos arányban járultak hozzá, ezért az együttélés ideje alatt szerzett ingatlan - , és ingóvagyon az egyenlő arányú közös tulajdonukat képezi.

A H., M. u-i ingatlanilletőség közös szerzési arányát 62/122 arányban határozta meg annak figyelembevételével, hogy az 1.220.000 forint vételárból a felek a közös vagyonuk terhére 620.000 forint kifizetést teljesítettek, ennek az arálynak az alapulvételével pedig a jelenlegi 3.700.000 forintos forgalmi értékből a közszerzeményi érték 1.880.328 forintnak felel meg. A H, K. u. III. és VIII. elemeti lakásingatlanok vonatkozásában a közös vagyoni értéket a lakások kedvezményes vételárának az alapulvételével határozta meg úgy, hogy a vételárkedvezményeknek a felek különvagyonaiként történő elszámolását mindkét lakás esetében mellőzte. Ennek megfelelően a K. u. VIII. emeleti lakásnál figyelembe vette, hogy a 464.000 forint kedvezményes vételárból a felek közös vagyonuk terhére összesen 298.963 forint kifizetést teljesítettek, amely a kedvezményes vételár 64,43%-át tette ki, ezért az ingatlanban meglévő közös vagyon jelenlegi értékét a 6.950.000 forintos jelenlegi forgalmi érték 64,43%-ának megfelelő 4.477.885 forintban határozta meg. A K. u. III. emeleti lakásnál a 352.500 forintos kedvezményes vételárból - az alperes elismerése alapján - 170.000 forintot a felperes különvagyonaként, a különbözetként mutató 182.500 forintot pedig a felek közös vagyonaként számolt el. Minthogy az utóbbi összeg a kedvezményes vételárnak az 51,77 %-át tette ki, a jelenlegi 5.200.000 forintos forgalmi érték 51,77 %-ának megfelelő 2.692.040 forint értéket a felek közszerzeményének tekintette. A felperes ezt meghaladó különvagyoni igényét alaptalannak találta, és ezért elutasította, mert a felperes annál többet, mint amit az alperes elismert, nem tudott bizonyítani, mivel az ezzel kapcsolatos bizonyítékok részben hiányosak, részben pedig ellentmondóak voltak. A h-i 5722 hrsz.-ú garázs ingatlan közös vagyoni értékét az ítélet meghozatalakor 1.200.000 forintos forgalmi érték alapulvételével határozta meg azzal az indokolással, miszerint a felperest nem érheti hátrány amiatt, hogy az alperes az ingatlant a jelen per tartama alatt a tényleges forgalmi értéknél alacsonyabb - az előadása szerint 800.000 forintos - vételárért értékesítette.

Az közös vagyon összértékét 12.300.066 forintban határozta meg, amelyből az egy főre jutó vagyonrész értéke 6.150.033 forintot tesz ki. A közös ingó és ingatlan vagyonból a felperes tulajdonába 2.888.353 forint, az alperes tulajdonába pedig 9.411.713 forint értékű vagyonrész került, ezért az alperest 3.261.680 forint értékkiegyenlítés felperes javára való megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes fellebbezéssel élt.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

A másodfokú bíróság az ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a megfellebbezett rendelkezéseit pedig részben és - egyéb mellett - akként változtatta meg, hogy a M. u-i ingatlan alperes tulajdonaként nyilvántartott 549/1018 részének közös vagyoni értékét 1.887.000 forintra felemelte, a K. u. VIII. emeleti ingatlan közös vagyoni értékét 3.475.000 forintra módosította, és ezen ingatlan vonatkozásában mellőzte a vételárhátralék - helyesen: pénzügyi kölcsöntartozás fennálló része - megfizetésére vonatkozó rendelkezést.

Mellőzte az 51./ tétel alatti 40.000 forint értékű 2 db kétfázisú saválló mosogató, az 52./ tétel alatti 12.000 forint értékű saválló csöpögtető tálca, az 53./ tétel alatti 9.000 forint értékű 3 db salgó polcrendszer felperesi tulajdonba adását. Az elsőfokú ítéletben foglaltakon felül a felperes tulajdonába adta az 54./ tétel alatt a banknál a felperes nevére nyitott lakossági folyószámla egyenlegét: 3.313 forintot, valamint az 55./ tétel alatti 1.000.000 forint készpénzt, és a felperes tulajdonába adott közös vagyoni ingóságok összértékét 1.135.313 forintban állapította meg.

Az elsőfokú ítéletben foglaltakon felül az alperes tulajdonába adta a fenti 51./, 52./ és 53./ tétel alatti ingóságokat, valamint az 56./ tétel alatti, a h-i 5722 hrsz.-ú garázssor 31. sorszámú garázsának a 800.000 forintos eladási árát, és az alperes tulajdonába adott közös vagyoni ingóságok összértékét 3.141.000 forintban állapította meg.

Mellőzte az alperesnek az 51./, 52./ és 53./ tétel alatti ingóságok kiadására kötelezését, az alperes által fizetendő értékkiegyenlítés összegét 2.188.400 forintra leszállította azzal, hogy az alperes 400.000 forint tőke után 2005. július 1-től a kifizetésig minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat fizetésére köteles.

A felperes által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 402.100 forintra felemelte, az alperes által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 402.100 forintra leszállította, mellőzte az alperes elsőfokú perköltség fizetésére kötelezését azzal, hogy a felek az elsőfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, és kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 36.000 forint másodfokú perköltséget, míg a le nem rótt fellebbezési eljárási illetékből a felperest 64.400 forint, az alperest pedig 152.900 forint államnak való megfizetésére kötelezte.

A döntését - egyebek mellett - azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság az élettársi közös vagyon megszerzésében való közreműködés arányát helyesen határozta meg. A felek okiratokkal igazolt munkaviszonyból származó jövedelmei között lényeges eltérés nem volt megállapítható, a vállalkozásból származó bevételeinek összegére vonatkozó aggálytalan adatok azonban nem álltak rendelkezésre. A következetes bírói gyakorlat értelmében ugyanis az adóbevallás a fél nyilatkozataként és nem bizonyítékként értékelendő, ekként a vállalkozói jövedelmek valós összege nem követhető nyomon. Emellett a felperes javára értékelendő a háztartásban végzett munkájának, valamint az alperesi vállalkozásban kifejtett tevékenységének értéke. A pontos szerzési arány meghatározhatatlansága folytán a közreműködés aránya a Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése szerint 50 - 50 %-ban vehető figyelembe.

Indokolatlannak találta e vonatkozásban a másodfokú bíróság további bizonyítási eljárás lefolytatását, szükségtelennek ítélte a felek közös nagykorú gyermekének a tanúkenti kihallgatását, és megjegyezte, hogy az alperes által csatolt, az általa bejelentett tanútól származó írásbeli nyilatkozat egyebekben is kétségesse teszi a tanú elfogulatlanságát.

Téves az alperesnek az a fellebbezési érvelése, miszerint a felperest terhelte volna annak bizonyítása, hogy az élettársi közös vagyonszaporulat létrehozásában a közreműködés aránya 50 - 50 %. A Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése szerint ugyanis amennyiben a szerzésben való közreműködés aránya nem határozható meg, azt egyenlő arányúnak kell tekinteni. Az alperes ennél magára nézve kedvezőbb szerzési arányt állított, ezért a szerzésben való nagyobb arányú közreműködése tényét a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése szerint neki kellett volna bizonyítania.

Tévesen járt el viszont az elsőfokú bíróság akkor, amikor az egyes alvagyonok volt önkormányzati bérlakások megszerzéséhez való hozzájárulás arányának a meghatározása során a vételárkedvezmény összegét figyelmen kívül hagyta, és az elszámolás alapjaként nem a vételkori forgalmi érték egészét, hanem csak annak a vételárkedvezménnyel csökkentett fele részét vette alapul.

A H., K. u. VIII. emeleti ingatlan vonatkozásában ez a kedvezmény az alperes különvagyonaként számolandó el, mert az peres feleket, mint bérlőtársakat közösen illette ugyan meg, arról azonban a felperes kifejezett egyértelmű, határozott, szerződésben rögzített nyilatkozatával lemondott. Erre tekintettel a 928.000 forintos forgalmi értékből a 464.000 forintos kedvezmény az alperes különvagyonához tartozik, az ezt meghaladó különbözetnek a jelenlegi forgalmi értékre vetített aránya, tehát a 6.950.000

forintos érték 3.475.000 forintos fele része pedig a tulajdoni arány meghatározása során közös vagyoni értéknek minősül, mert a 10 %-os vételárelőleget a felek a közös vagyonuk terhére, a fennmaradó vételárhátralékot pedig közösen felvett pénzügyi kölcsönből teljesítették. A közös kölcsöntartozásnak az életközösség megszakadása után az alperesi különvagyoni törlesztése ezzel szemben - a későbbiekben részletezett módon - kötelmi igényként kerülhet elszámolásra az alperes javára az értékkiegyenlítés összegének meghatározásakor.

A H., K. u. III. emeleti ingatlan vonatkozásában az alperes fellebbezésében részletezett elszámolási mód nem alkalmazható. Az ítélkezési gyakorlat szerint ugyanis ezen ingatlan 705.000 forintos vételkori forgalmi értékéből a 352.500 forintos vételárkedvezmény összege, valamint a vételár kifizetéséhez az alperes által sem vitatottan felhasznált 170.000 forint felperesi különvagyoni ráfordítás egyaránt a felperes különvagyónaként lenne elszámolható. Minthogy a felperes összesen $(352.500 + 170.000 =)$ 522.500 forint különvagyona a 705.000 forintos vételkori forgalmi értéknek a $(522.500 : 705.000 =)$ 74%-át tette ki, a forgalmi érték ezt meghaladó 26%-a a felek közös vagyonának minősül, ezért az alperes - az ingatlan egészének a felperes tulajdonába adása folytán - a jelenlegi 5.200.000 forintos forgalmi érték 13%-ának megfelelő összegű, tehát 676.000 forint megváltási árra tarthatna csupán igényt. A fellebbezés korlátaira tekintettel azonban a másodfokú bíróság ezen ingatlan vonatkozásában az elszámolás tárgyát képező közös vagyoni értékét nem módosította, hanem azt 2.692.040 forintban határozta meg.

A H., M. u-i ingatlan részilletőség 1.220.000 forintos vételárából a közösen kifizetett 620.000 forint a teljes vételár 51%-át teszi ki, ezért az ingatlanban meglévő közös vagyoni értéket a másodfokú bíróság a 3.700.000 forintos jelenlegi forgalmi értékének az 51%-ában határozta meg.

A garázsingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződésben rögzített 800.000 forintot tekintette elszámolási alapnak, mert ez az ingatlan alperes általi eladására vonatkozó adásvételi szerződés megkötésének az időpontjában hatályos jogerős ítélet szerint az alperes különvagyonához tartozott, ezért annak a belátása szerinti elidegenítéséről jogszerűen rendelkezhetett. A hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásban hozott újabb bírósági ítélet ugyanakkor az ingatlan közös vagyoni jellegét állapította meg, ezért a felvett vételár 1/2 része a felperest illeti meg. Ezen összeg kiadásával azonban az alperes annak felvételekor késedelembe esett, így a tőkeösszeg után kamat fizetésére is köteles.

A felperes nevére nyitott pénzügyi számlán kezelt 1.000.000 forint a felek élettársi közös vagyonát képezte, és az rövid idővel

az életközösség megszűnése előtt, 2002. februárjában a felperes birtokába került, hiszen azt a felperes a számláról felvette. A felperes - az általa saját különvagyonának tekintett - készpénzt előbb kölcsön visszafizetése jogcímén igényelte az alperestől, e keresetének a jogerős részítélettel történt elutasítását követően pedig annak az egyéb közös célokra történő felhasználását nem bizonyította, ezért a másodfokú bíróság a vitás 1.000.000 forintot, valamint a felperes lakossági folyószámláján az életközösség megszakadásakor meglévő 3.133,- Ft-ot a vagyon megosztása során a felperes tulajdonába adta.

A kifejtettekre, valamint az elsőfokú ítélet közös ingóságok természetbeni megosztásának a módjával kapcsolatos - a felülvizsgálattal nem támadott - rendelkezéseinek a megváltoztatására is tekintettel a másodfokú bíróság a felperes tulajdonába adott ingóságok értékét - beleértve a számlakövetelést és a készpénzt is - 1.135.313 forintban, az alperes tulajdonába adott ingóságok értékét pedig - a garázs ingatlan eladási árát is beleértve - 3.141.000 forintban határozta meg.

Mindezek összegzéseként az élettársi közös ingatlan - és ingó vagyon együttes értékét a jogerős ítélet 12.333.353 forintban, a felek közös vagyoni jutójának értékét pedig - a szerzéshez való egyenlő arányú hozzájárulásukra tekintettel ennek a felében, tehát személyenként 6.165.176 forintban állapította meg. Ennél az értéknél a felperes tulajdonába adott vagyonrész (6.165.176 - 3.827.353 =) 2.337.823 forinttal alacsonyabb, a felperes azonban megtéríteni tartozik az alperesnek a H., K. u. VIII. emeleti ingatlant terhelő 298.963 forint közös tartozásnak az őt terhelő (298.963 : 2 =) 149.482 forintos fele részét, ezért ennek a beszámítása után a másodfokú bíróság az alperest (2.337.823 - 149.482 =) 2.188.400 forint értékkiegyenlítés felperesnek való megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú perköltség viselése tárgyában a másodfokú bíróság a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján döntött, és ennek során a felperes terhére értékelte azt, hogy a felperes eredetileg mintegy 19.000.000 forint értékű közös vagyon megosztása iránt terjesztett elő keresetet, amely lényegesen meghaladta a bizonyított közös vagyon értékét, az 1.000.000 forint kölcsöntartozás visszafizetésére irányuló keresete alaptalannak bizonyult, a felmerült szakértői díjat pedig a felek megközelítőleg azonos arányban előlegezték.

A fellebbezési eljárásban az alperes pervesztessége nagyobb arányú volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte őt a felperes javára másodfokú perköltség megfizetésére.

A jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelemmel, az alperes pedig felülvizsgálati és csatlakozó felülvizsgálati kérelemmel élt.

A felperes felülvizsgálati kérelme a másodfokú bíróság ítélete első fokú bíróság ítéletét megváltoztató rendelkezéseinek a hatályon kívül helyezésére, valamint az elsőfokú bíróság ítélete ugyanezen rendelkezéseinek a helybenhagyására irányult.

A felülvizsgálati kérelmének részletesen kifejtett indokai szerint a jogerős ítéletnek a K. u. VIII. emeleti lakásingatlan vételárkedvezményének alperesi különvagyonként történő elszámolására, a K. u. III. emeleti lakásingatlan értéke 1.352.000 forintot meghaladó részének a közös vagyonként történő elszámolására, a saját nevére nyitott folyószámláról 2002. márciusában általa kiváltott 1.000.000 forint készpénz közös vagyoni jellegének és különváláskori meglétének megállapítására és az ő terhére történő elszámolására, a garázsingatlan forgalmi értékének a szakértő által megállapított 1.200.000 forint helyett a 800.000 forintos eladási ár összegében történő megállapítására, valamint az elsőfokú eljárás költségeinek viselésére vonatkozó rendelkezései a Pp. 3. §-ának (3) bekezdését, 78. §-ának (1) bekezdését, 164. §-ának (1) bekezdését, 253. §-ának (3) bekezdését, és 206. §-át, a Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdését, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény 4. §-ának (1) bekezdését sértik.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezését, valamint a szerzésben való közreműködés arányának a reá nézve kedvezőbb 70 - 30 %-os mértékben történő megállapítását, a K. u. VIII. emeleti lakásingatlan vonatkozásában a felperes keresetének - a tulajdoni igényéről való joglemondó nyilatkozatára és a kötelmi jellegű elszámolási igény előterjesztésének a hiányára figyelemmel történő - teljes elutasítását, a K. u. III. emeleti lakásingatlan vonatkozásában - az elismerő nyilatkozatának a fellebbezésében történt visszavonása folytán - a felperes különvagyoni igényének a bizonyítottság hiánya miatt történő elutasítását, a felperes tulajdonába adott 1.000.000 forint készpénz vonatkozásában a felperes kamatfizetési kötelezettségének a megállapítását, továbbá az ingatlanforgalmi szakértői vélemény köztudomású tényekkel ellentétes volta miatt az elsőfokú bíróságnak - ebben a körben - új eljárás lefolytatására, az általa indítványozott új szakértői bizonyítás elrendelésére, valamint új határozat hozatalára való utasítását kérte.

A felülvizsgálati kérelmének részletesen kifejtett indokai szerint a jogerős ítélet általa sérelmezett rendelkezései a Pp. 164. §-ának (1) bekezdését és 206. §-át, a Ptk. 207. §-ának (5) bekezdését és 578. §-ának (1) bekezdését, valamint a Csjt. 65. §-ának (1) bekezdését sértik, és ellentétesek a Legfelsőbb Bíróság ítélezési

gyakorlatával is, mert a perben eljáró bíróságok a keletkezett vagyonszaporulatra vonatkozóan elsődlegesen nem a Ptk.-nak az élettársakra, hanem a Csjt.-nek a házastársakra vonatkozó szabályait alkalmazták, és figyelmen kívül hagyták azt, hogy a közös nagykorú gyermek eltartása - a betegségére és munkaképtelenségére figyelemmel - mindkét felet egyaránt terhelte volna. A közös vagyon értéke, a felek vagyoni jutója és az értékkiegyenlítés összege vonatkozásában a jogerős ítélet számszaki hibát tartalmaz, és indokolatlanul hagyta figyelmen kívül azt, hogy a felek az együttélésük alatt keletkezett vagyonszaporulatot - a lakásvásárlások módja, a felperes joglemondó nyilatkozata, valamint a felperes nevére megszerzett lakás alperes általi megvásárlásának ténye által bizonyítottan - valójában megosztották egymás között.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmét annak benyújtását követően, 2008. január 29-én - Pfv.II.5. sorszám alatt kiegészítette.

Az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet - felperes által támadott - K. u. VIII. emeleti és III. emeleti lakásingatlanokra vonatkozó rendelkezéseinek a hatályon kívül helyezésére és a közszerzeményi értéknek az előbbi lakásingatlan vonatkozásában 1.181.500 forintban, az utóbbi lakásingatlan vonatkozásában pedig 5.200.000 forintban történő meghatározására, valamint a garázs 800.000 forintos értékének a vagyonmérlegbe való beállítására és a közös vagyon ilyen értékek alapulvételével történő megosztására irányult.

A csatlakozó felülvizsgálati kérelmének részletesen kifejtett indokai szerint a jogerős ítélet általa sérelmezett rendelkezései, illetve részei, valamint az azok alapjául szolgáló tényállás megállapításának a módja a Pp. 252. §-ának (1) és (2) bekezdését, az 1/1971. (II. 8.) ÉVM rendelet 46. §-át és 94. §-ának (1) bekezdését, a Pp. 227. §-ának (1) bekezdését, a fellebbezésében visszavont elismerő nyilatkozatra alapított felperesi különvagyon megállapítása pedig a tisztességes eljáráshoz való jogát is.

A VIII. emeleti lakásingatlanra vonatkozóan ugyanis a felperes nem szerzett bérlőtársi jogviszonyt, mert oda nem jelentkezett be, a lakás vételárhátralékát pedig a felek - a jogerős ítélet iratellenes ténymegállapításával szemben - nem pénzügyi hitelből egyenlítették ki, hanem annak megfizetésére az eladó az adásvételi szerződésben 35 évre szóló havi 1.730 forintos részletfizetési kedvezményt biztosított, ezért a közösen törlesztett összegek alapulvételével a közszerzeményi rész értéke legfeljebb 3.475.000 forintos kedvezményes vételár 0,34 %-a, tehát 1.181.500 forint lehet. A III. emeleti lakásingatlan vonatkozásában a felperes a megismételt eljárásban sem különvagyoni igényt, sem az állítólagos különvagyonára vonatkozó bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, törvénysértő módon járt el tehát az elsőfokú

bíróság akkor, amikor - a hatályon kívül helyező végzésben foglalt iránymutatástól eltérően - az ingatlan értékéből 2.507.961 forintot a felperes különvagyonaként számolt el.

A felek felülvizsgálati és csatlakozó ellenkérelmei a jogerős ítélet másik fél általi felülvizsgálati, illetve csatlakozó felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseinek, illetve részeinek a hatályban tartására irányultak.

- o -

A felperes felülvizsgálati és az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme részben alapos, az alperes felülvizsgálati kérelme pedig alaptalan.

I.1. A Pp. 273. §-ának (5) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelmet nem lehet megváltoztatni, ezért a Legfelsőbb Bíróság az alperes Pfv.5. sorszámú „kiegészítő felülvizsgálati kérelmének” az érdemi elbírálását a Pp. 273. § (2) bekezdése a./ pontjának az analóg alkalmazása alapján mellőzte.

2. A Pp. - felperes által hivatkozott - 215. §-a szerint a bíróság döntése nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen, a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése értelmében a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között (247. §) változtathatja meg, e korlátok között azonban a perben érvényesített jog, illetőleg az azzal szemben felhozott védekezés alapjául szolgáló olyan kérdésekben is határozhat, amelyekben az elsőfokú bíróság nem tárgyalta, illetőleg nem határozott, a Pp. 273. §-ának (6) bekezdése kimondja, hogy a csatlakozó felülvizsgálati kérelem előterjesztésére a 244. és 257. § rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell, azzal, hogy csatlakozó felülvizsgálati kérelmet a fél csak akkor terjeszthet elő, ha maga is jogosult lett volna felülvizsgálatot kérni, a Pp. 244. §-ának (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy - többek között - a fellebbezés hivatalból való elutasítása esetében a fellebbezéssel szemben előterjesztett csatlakozó fellebbezés hatálytalanná válik, a Pp. 271. §-a (1) bekezdésének b./ pontja szerint pedig nincs helye felülvizsgálatnak ha a fél fellebbezési jogával nem élt és a másik fél fellebbezése alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú határozatot helybenhagyta.

A felperes az elsőfokú ítélet ellen fellebbezéssel nem élt, az alperes fellebbezésével kapcsolatos fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult, a másodfokú bíróság pedig az elsőfokú bíróság ítéletének a K. u. III. emeleti lakásingatlanra vonatkozó részét az alperes fellebbezése

alapján - a fellebbezés korlátaira tekintettel - nem változtatta meg.

A fellebbezési jog kimerítésének a hiánya miatt tehát nincs helye a felperes részéről az említett ingatlan vonatkozásában az elsőfokú bíróság által elutasított további különvagyoni igény felülvizsgálati kérelem útján történő érvényesítésének. Ezért a Legfelsőbb Bíróság a felperes felülvizsgálati kérelme most hivatkozott részének az érdemi elbírálását a Pp. 273. § (2) bekezdése a./ pontjának az analóg alkalmazása alapján mellőzte.

3. A Pp. 270. §-ának (2) bekezdésben, valamint a 271. §-a (1) bekezdésének a./ és b./ pontjában foglaltakból az következik, hogy a felülvizsgálati eljárásnak, mint rendkívüli perorvoslatnak csak az lehet a tárgya, ami a fellebbezési eljárásnak, mint rendes perorvoslatnak is tárgya volt.

Az első- és másodfokú eljárásban nem volt vitás az, hogy a K. u. VIII. emeletitanácsi bérlakás a peres felek, mint bérlőtársak részére nyert kiutalást, és a felperesnek a kedvezményes vásárlási lehetőségről történt - adásvételi szerződésben foglalt - lemondását is kizárólag a lakással rendelkező szerv, mint eladó által ismert, elismert és nyilvántartott bérlőtársi jogviszonya fennállásának a ténye indokolta.

Az alperes az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében nem hivatkozott arra, hogy e lakásra vonatkozóan a felperes bérlőtársi jogviszonya ténylegesen létre sem jött volna, eljárásjogi akadálya van ezért annak, hogy a jogerős ítélet ezzel ellentétes ténymegállapításának az 1994. január 1. napját megelőzően hatályos, a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: L.R.) végrehajtására kiadott 1/1971. (II. 8.) ÉVM számú rendelet (a továbbiakban: L.Vhr.) 46. §-ába és 94. §-a (1) bekezdésébe ütköző voltára felülvizsgálati eljárásban hivatkozhasson.

Erre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme most hivatkozott részének az érdemi elbírálását a Pp. 273. § (2) bekezdése a./ pontjának az analóg alkalmazása alapján ugyancsak mellőzte.

II.1. A jogerős ítélet a felülvizsgálati és csatlakozó felülvizsgálati kérelmekkel támadott körben - a III. pontban kifejtendőktől eltekintve - a felek közös szerzésben való közreműködésének az aránya, valamint a felek élettársi közös - és különvagyonainak a köre, értéke, továbbá az egyes vagyontárgyak birtokállapota - így többek között az 1.000.000 forint készpénz közös vagyoni jellegének megállapítása és a felperes terhére történő elszámolása, a garázs felek között elszámolható értékének a

800.00 forintos eladási árral azonos összegben történő megállapítása - vonatkozásában a peres felek egymással részben ellentétes előadásának, a kihallgatott tanúk egymásnak ugyancsak ellentmondó vallomásának, a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményének, valamint a becsatolt okirati bizonyítékok adatainak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes, és a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglalt elveknek egyébként is megfelelően történő értékelése alapján, megalapozottan állapította meg a tényállást.

Ennek során a bizonyítási teher Pp. 164. §-a (1) bekezdésében foglalt főszabályának a helyes alkalmazásával értékelte kölcsönösen a peres felek terhére mindazon tények bizonyítatlanságának a következményeit, amelyek vonatkozásában a vitás tényeket állító félnek állott érdekében az, hogy a saját tényállításait a bíróság valóban fogadja el.

2. Helyesen járt el az első- és másodfokú bíróság akkor is, amikor a Pp. - ún. egyszerűbben bizonyítandó tényekre vonatkozó - 163. §-ának (2) bekezdése alapján a felek egyező előadása, illetőleg az alperes beismerése alapján bizonyítottanak találta azt, hogy a K. u. III. emeleti lakásingatlan kedvezményes vételárából 170.000 forint hátralék a felperes által az együttélés ideje alatt öröklött lakóházingatlan eladási árából került kifizetésre.

A Pp. szabályai ugyanis nem tulajdonítanak jelentőséget annak, hogy a vitás tényekre vonatkozó beismerő nyilatkozat megtételére a per melyik szakaszában került sor, az elismerő nyilatkozat visszavonásának tényét pedig a bíróság a Pp. 206. §-ának (1) bekezdése alapján a bizonyítási eljárás során felmerült egyéb bizonyítékokkal történő egybevetése alapján állapítja meg, és ennek során a bizonyítékoknak a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el.

3. A Pp. 163. §-ának (1) bekezdése szerint a bíróság a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása végett rendel el bizonyítást, e tények körét viszont nem a felek bizonyítási indítványai, hanem a per eldöntésére irányadó anyagi jogi, kivételesen pedig eljárásjogi szabályok határozzák meg.

A perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleménye a Pp. 182. §-ának (3) bekezdése által meghatározott hiányosságokban nem szenvedett, hiszen az hiányos vagy homályos nem volt, önmagával, más szakértő leletével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak nem látszott, a helyességéhez pedig egyébként sem fért semmiféle kétség. Arra pedig alaptalanul hivatkozik az alperes, hogy a perbeli ingatlanok szakértő által megállapított forgalmi értéke a Pp. 163. §-ának (3) bekezdése szerinti „köztudomású tényekkel” ellentétes lenne, hiszen az ingatlanok

tényleges forgalmi értéke nem köztudomású, hanem olyan tény amelynek megállapításához vagy megítéléséhez a Pp. 177. §-ának (1) bekezdése szerinti különleges szakértelem szükséges. Az alperes ezzel ellenétes felülvizsgálati érvelésének elfogadása egyébként sem újabb szakértői bizonyítás elrendelését, hanem annak a teljes mellőzését indokolná.

A rendelkezésre álló szakértői vélemény és az egyéb peradatok alapján a felek jogvitájának elbírálására irányadó Ptk. 578/G. §-a (1) bekezdésének az alkalmazásához szükséges tények köre megalapozottan megállapítható volt, nem sértett tehát eljárásjogi szabályt az első - és másodfokú bíróság azzal, hogy az alperes által indítványozott további bizonyítás elrendelését - mint szükségtelent - mellőzte.

4. Téves az alperesnek az a csatlakozó felülvizsgálati érvelése, mely szerint a Pp. 277. §-ának (1) bekezdésében foglaltakból az következne, hogy a másodfokú bíróság a 4.Pf.21.561/2006/5. számú, az alapperben hozott elsőfokú ítéletet hatályon kívül végzésében foglaltaktól a per újabb tárgyalását követően hozott újabb határozatában nem térhetett volna el. A hivatkozott törvényhely szerinti ún. egyszerű kötőerőt ugyanis a Legfelsőbb Bíróságnak, illetőleg a másodfokú bíróságnak a felülvizsgálati kérelem, illetőleg a fellebbezés folytán hozott hatályon kívül helyező végzése feloldja, ezért az ezt követő eljárásban a bíróság a felmerült kérdésben a korábbi határozatának tartalmára való tekintet nélkül dönthet.

A Pp. 270. §-ának (2) és 275. §-ának (3) bekezdésében foglaltakból viszont az következik, hogy a tényállás megállapításának a módjára vonatkozó és az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatással lévő eljárásjogi szabálysértés hiányában a szabad bírói mérlegeléssel megállapított tényállás felülvizsgálati eljárás keretében történő felülmérlegelésének, a bizonyítékok újbóli értékelésének nincs helye.

III.1. A K. u. VIII. emeleti lakásingatlan vonatkozásában részben iratellenes a jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás, téves a másodfokú bíróságnak a vételárengedmény alvagyoni jellegével kapcsolatos jogi álláspontja, valamint az ingatlan lévő élettársi közös vagyon értékének és - ebből következően - az alperes által a felperesnek fizetendő értékkiegyenlítés összegének a megállapítására vonatkozó rendelkezése is.

a./ Helyesen hivatkozik az alperes a csatlakozó felülvizsgálati kérelmében arra, hogy iratellenes a jogerős ítéletnek a vételárhátralék közösen felvett pénzügyi kölcsönből való kiegyenlítésére és annak közös törlesztésére vonatkozó ténymegállapítása. Az adásvételi szerződés tartalma ugyanis nem

hagy kétséget afelől, hogy az eladó a 464.000 forintos kedvezményes vételár 10%-os mértékű előtörlesztésének összegét meghaladó (464.000 - 46.400 =) 417.600 forintos vételárhátralék megfizetésére az alperes, mint vevő részére 35 évre, havi 1.730 forintos részletekben történő teljesítést engedélyezett, ezért a vételárhátralék kifizetéséhez pénzügyi kölcsön felvételére nem volt szükség és a per egyéb adatai szerint arra ténylegesen nem is került sor. A felek tehát nem a vételárhátralék teljesítéséhez felvett pénzügyi kölcsönnek, hanem magának a hátralékos vételárnak a havi részleteit törlesztették közösen az együttélésük alatt, annak különválást követően esedékessé vált havi részleteit pedig az alperes teljesítette.

Ebből következik, hogy a vételárhátralék havi törlesztő részleteinek a kifizetéséhez már felhasznált, valamint a jövőben még felhasználásra kerülő alperesi különvagyoni készpénzt nem kötelmi jellegű megtérítési igényként, hanem a vételár kifizetéséhez való különvagyoni hozzájárulásként kell elszámolni.

b./ Téves ugyan a felperesnek az a felülvizsgálati érvelése, hogy a jogerős ítéletnek a vételárkedvezmény alperesi különvagyonként történő elszámolására vonatkozó rendelkezése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló - 1994. január 1. napjától kezdődően hatályos - 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt.) 4. §-ának (1) bekezdését sértene, amely szerint a lakást több bérlő együttesen is bérelheti (bérlőtársak). Az alperes ugyanis a K. u. VIII. emeleti lakás tulajdonjogát csaknem négy évvel az Lt. hatálybalépését megelőzően, az 1990. február 14-én kelt adásvételi szerződéssel szerezte meg, és a kedvezményes vételár ellenében történő vásárlási joga - a szerződésből is kitűnően - az állami tulajdonban álló házingatlanok elidegenítésének szabályozásáról szóló 32/1969. (IX. 30.) Korm. számú rendelet (a továbbiakban: R.), valamint az annak végrehajtására kiadott 16/1969. (IX. 30.) ÉVM-MÉM-PM számú együttes rendeleten (a továbbiakban: Vhr.) alapult.

Alappal sérelmezi viszont a másodfokú bíróságnak azt a téves jogi következtetést, mely szerint a tanácsi bérlakás megvételekor a vevő részére biztosított vételárengedmény az alperes különvagyonához tartoznék azért, mert a felperes a feleket mint bérlőtársakat közösen megillető kedvezményes vásárlás lehetőségéről kifejezett egyértelmű, határozott, szerződésben rögzített jognyilatkozatával lemondott.

A Legfelsőbb Bíróságnak az - 1977. évi IV. törvénnyel a Ptk. 578. §-ába (későbbi 578/G. §-ába) beépített és ezáltal jogszabályi rangra emelt - egykori PK 94. számú állásfoglalásán és annak indokolásán alapuló ítélkezési gyakorlat egységes abban, hogy a vagyonszerzésben élő élettársak vagyonszerzésénél élesen külön

kell választani az élettársak külső és belső jogviszonyát. A külső jogviszonyban szerepelhetnek külön-külön szerzőként, belső viszonyukban azonban akarategységüknél fogva együttes szerzők, vagyis a harmadik személlyel kötött szerződés tartalmától és a telekkönyvi bejegyzéstől függetlenül közös tulajdonosaik annak, amit együttélésük alatt közös gazdálkodásuk eredményeként szereztek. Ugyanígy felelnek az együttélésből és a közös gazdasági tevékenységükből eredő tartozásukért is.

ba./ Az élettársként együtt élő peres felek és az állami tulajdonú K. u. VIII. emeleti lakásingatlannal rendelkező városi tanács végrehajtó bizottsága közötti külső jogviszonyra irányadó R. 5. §-a (1) bekezdésének a./ pontja szerint a lakás megvásárlására elsősorban a bentlakók voltak jogosultak, akik közül a vásárlási jog - a jogszabály által felállított szigorú sorrend szerint - elsődlegesen a bérlőt, illetve bérlőtársat illette meg, azzal, hogy - a hivatkozott § (2) bekezdése értelmében - a bérlőtársak a lakást együttesen is megvásárolhatták.

A felperest, mint a bérlőnek a lakásban bentlakó leszármazottját ugyanakkor a korábban az édesanyjának az egyedüli bérleményét képező K. u. III. emeleti tanácsi lakás kedvezményes megvásárlásának a joga is megillette a R. 5. §-a (1) bekezdésének b./ pontja alapján, e jogának a gyakorolhatóságát azonban a VIII. emeleti lakás alperessel közös megvásárlásának a ténye kizárta volna, hiszen a felperes egymással egyidejűleg mindkét tanácsi bérlakásban bentlakó személynek nyilvánvalóan nem minősülhetett.

A peres felek célja kétségtől az volt, hogy a bérleti jog, mint vagyoni értékű jog értékével csökkentett kedvezményes vételáron, és a tényleges forgalmi értékhez képest jelentéktelen összegű előtörlesztés, illetve havi részletfizetés ellenében mindkét lakás tulajdonjogát megszerezzék. A külső jogviszonyban az alperest a III. emeleti lakásra vonatkozó kedvezményes vásárlási jogosultság egyáltalán nem illette meg, a VIII. emeleti lakásra vonatkozó kedvezményes vásárlási jog pedig a bérlőtárs feleket együttesen illette meg. Ebből következik, hogy a felek közös lakásául szolgáló utóbbi lakást az alperes egyedül vevőként csak attól a feltételtől függően vásárolhatta meg, hogy a felperes a kedvezményes vásárlási jogáról az alperes javára lemondott, a felperes pedig az előbbi lakás egyedüli megvásárlása csak az ugyanezen feltételtől függően válhatott jogosulttá.

bb./ A peres felek, mint élettársak egymás közötti, belső jogviszonyára irányadó Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése ugyanakkor az élettársi közös szerzés ténye szempontjából - a fentebb kifejtettek szerint - nem annak tulajdonít jogi jelentőséget, hogy a külső jogviszonyban a felek közös, vagy valamelyik fél külön szerzőnek minősül-e, hanem annak, hogy az adott vagyontárgy

megszerzésében a felek - akár egymással azonos, akár egymástól eltérő arányban - ténylegesen mindketten közreműködtek-e, a Ptk. 207. §-ának (2) bekezdése pedig egyértelmű abban, hogy ha valaki jogáról lemond vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni.

Ebből következik, hogy bérlőtárs élettársak esetében önmagában az egyik élettársnak, mint bérlőtársnak a tanácsai bérlakás kedvezményes vételáron történő megvásárlásáról való külső jogviszonybeli lemondása nem minősül az élettársak egymás közötti, belső jogviszonyára irányadó Ptk. 578/G. §-ában foglaltaktól eltérő megállapodásnak. Ennek a további következménye viszont az, hogy önmagában az egyik élettársnak a vásárlási jogról való külső jogviszonybeli lemondása nem minősül egyúttal a joglemondó nyilatkozat alapján a másik élettárs által egyedüli vevőként megvásárolt lakás - szerzésben való közreműködéssel arányos mértékű - tulajdonjogának az élettársi közös szerzés jogcímén történő - belső jogviszonybeli - megszerzésének a lehetőségéről való joglemondásnak is.

A perbeli esetben a felperesnek az adásvételi szerződésben foglalt joglemondó nyilatkozatát az eladónak és a vevő alperesnek - a Ptk. 207. §-ának (1) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelően - egyaránt úgy kellett, és a nyilatkozó felperes feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint úgy kellett, és nem is lehetett másként értenie, minthogy a felperes - a bérlőtársi minőségén alapuló - a külső jogviszonybeli vásárlási jogát az eladóval szemben nem kívánja gyakorolni. E jognyilatkozatnak a bérlőtársak egymás közötti jogviszonyára irányadó értelmezése az eladó számára semmiféle jogi relevanciával nem bírt, a belső jogviszonyra is irányadó kiterjesztő értelmezés lehetőségét pedig - a kifejtetteken túlmenően - a vitás adásvételi szerződés megkötésének az előzményei és körülményei, valamint a felek ezt követően tanúsított magatartása is egyaránt cáfolják.

Egységes ugyanis az ítélkezési gyakorlat abban, hogy az állami, illetve tanácsai bérlakás kedvezményes vételáron történő értékesítése esetén a vételárendedmény lényegében a lakás eladásával egyidejűleg megszűnő bérlőtársi jogviszony (házastársak esetében a Csjt. 31/B. §-a szerinti ún. közös bérlet), mint vagyoni értékű jog ellenértékének minősül. Ez az érték a Vhr. 7. §-ának (1) bekezdése szerint nem a volt bérlőt, illetve bérlőtársakat, hanem a lakás vásárlásra jogosult vevőjét illeti ugyan meg, az adásvételi szerződés élettársi jogviszonyban élő vevő általi megkötésének ténye viszont a másik élettárs személyére nézve is ún. kötelemekeletkeztető ténynek minősül, ezért a vételárendedmény összege a bérlőtárs élettársak vagyonközösségéhez tartozik.

Az élettárs különvagyonához tartozik ezzel szemben az L.R. szerint az élettársak valamelyike egyedüli bérletének minősülő lakás, és - többek között - az lakás is, amelyet bár az együttélés ideje alatt, de kizárólag egyikőjük személyéhez kapcsolódóan, illetve csak az egyik félnek nyújtott vagyoni juttatásként szereztek meg, így például az a lakás, amelyhez a bérlő halála vagy lemondása folytán egyik fél hozzátartozói kapcsolatára tekintettel jutottak hozzá (BH 1991/2/66. - CDT 211., BH 1991/9/351. és 1999/351.). Ennek megfelelően az élettárs különvagyonához tartozik az egyedüli bérletét képező lakás megvételekor a vevő részére biztosított vételárendedmény, mint a különvagyonhoz tartozó egyedüli bérlet (házastársak esetében a Csjt. 31/B. §-a szerinti önálló bérlet) helyébe lépett érték is (ld.: házastársakra EBH 1999/1/23. sz. EH).

A R. 5. §-ának (3) bekezdése ugyanakkor úgy rendelkezik, hogy a vételárnak egy összegben, illetőleg a vételárhátraléknak az előírtnál rövidebb törlesztési idő alatt történő kiegyenlítése esetén a vevőt árendedmény illeti meg, az L.Vhr. 11. §-ának (1) bekezdése pedig kimondja, hogy ha a magánszemély vevő a szerződés megkötésekor a vételár 10 %-át meghaladó fizetést teljesít, őt a többletfizetés után 25 % engedmény illeti meg. Ez az árendedmény pedig akkor és annyiban minősül - a volt élettársak közös vagy valamelyik élettárs különvagyonának az értékén szerzett - közös, illetve különvagyonnak, ha és amennyiben a kedvezményes és árendeménnyel is csökkentett vételár kifizetéséhez az említett alvagyonok ténylegesen hozzájárultak (lásd: házastársakra Pfv.II.22.313/1997., Pfv.II.21.667/2003.).

Mindezekből pedig - a Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.21.286/2005/6. rész-és közbenső ítéletében már kifejtettek szerint - az következik, hogy a négytagú családra tekintettel a felek, mint bérlőtársak részére kiutalt bérlakásnak az alperes általi egyedüli megvásárlása nem a közös lakásnak az alperes kizárólagos polgári jogi tulajdonába (különvagyonába) való beutalását, hanem a felek érdekeinek egyeztetésén alapuló közös gazdasági célt szolgált. Mindkét fél számára előnyt jelentett ugyanis az, hogy ilyen módon lehetősége nyílt a felperesnek az édesanyja egyedüli bérleményét képező másik tanácsi bérlakás - ugyancsak jelentős kedvezménnyel történő - megvételére, amivel egyébként az alperes szintén egyetértett.

A két lakás külön-külön történő megvásárlása ugyanakkor - az alperes felülvizsgálati érvelésével ellentétben - nem eredményezhette a felek élettársi közös vagyonának a megosztását sem. A két lakás vételkori forgalmi értéke ugyanis lényegesen különbözött egymástól, és - a fentebb kifejtettekben - a felperes által megvásárolt lakás bérleti jogviszonyának a vételárkedvezménnyel azonos értéke, valamint a kedvezményes vételárból 1993-ban még fennálló vételárhátraléknak az előírtnál

rövidebb törlesztési idő alatt a felperes készpénzörökségéből történt egy összegű teljesítésére tekintettel a felperes számára valószínűsíthetően biztosított - nem tisztázott összegű - árengedmény teljes egészében a felperes különvagyonához tartozott, míg az alperes által megvásárolt lakás túlnyomó részben a felek közös vagyonát képezte.

Ilyen körülmények mellett a két lakás külön-külön történő megvásárlásának ténye nem eredményezhette az élettársi közös vagyon megosztását, a felperesnek az adásvételi szerződésben foglalt joglemondó nyilatkozatát pedig - a nyilatkozó felperes feltehető akaratát nyilvánvalóan jól ismerő - alperes maga sem értelmezhetette úgy, hogy az nem csupán a külső, hanem a belső jogviszonybeli tulajdonszerzésre is kiterjed.

c./ A kifejtettek miatt téves a jogerős ítéletnek az alperes által megvásárolt K. u. VIII. emeleti lakásban meglévő élettársi közös vagyon értékét, valamint az alperest terhelő értékkiegyenlítés összegét meghatározó rendelkezése is.

A H. Polgármesteri Hivatalának 32. sorszám alatti átíratára szerint a lakáson 2002. június 22-én 298.912 forint vételárhátralék állt fenn. A 417.600 forintos vételárhátraléknak a különváláskor még fennálló, és kizárólag az alperes által törlesztett, illetőleg még őt terhelő 298.963 forintos része tehát a vételkori teljes forgalmi értéknek a $(298.963 : 928.00 =) 32,2\%$ -át tette ki.

Nem az alperes különvagyonához, hanem - a fentebb kifejtettek szerint - a felek közös vagyonához tartozik viszont a vételkori 928.000 forintos forgalmi értékéből a felek bérlőtársi jogviszonyának az értékével azonos 464.000 forintos vételárengedmény összege, és közös vagyonnak minősült a felek által közösen kifizetett 46.400 forintos előtörlesztés, valamint a 417.600 forintos vételárhátraléknak az együttélés alatt közösen törlesztett, tehát az alperes - fentebb részletezett - különvagyonhoz hozzájárulását meghaladó $(417.600 - 298.963 =) 118.637$ forintos része, azaz mindösszesen $(464.000 + 46.400 + 118.637 =) 629.037$ forint, amely a vételkori forgalmi érték $(629.037 : 928.000 =) 67,8\%$ -ának felel meg.

Az alperes által megvásárolt K. u. VIII. emeleti lakás jelenlegi forgalmi értékén belül tehát - az egyes alvagyonok vételkori forgalmi értékéhez való hozzájárulásának az arányában - az alperes különvagyonára $(6.950.000 \times 0,322 =) 2.237.900$ forint, a felek közös vagyonára pedig $(6.950.000 \times 0,678 =) 4.712.100$ forint értéknek felel meg.



3. A felek összes élettársi közös vagyonának az értéke tehát a K. u. VIII. emeleti ingatlanban lévő 4.712.100 forintos, a K. u. III. emeleti ingatlanban lévő (jogerős ítélet szerinti) 2.692.040 forintos, a M. u-i ingatlanban lévő (jogerős ítélet szerinti) 1.887.000 forintos, valamint a felperesnél lévő ingóságok (jogerős ítélet szerinti) 1.135.313 forintos és az alperesnél lévő - a garázs eladási árát is magában foglaló - (jogerős ítélet szerinti) 3.141.000 forintos értékéből áll, tehát mindösszesen 13.567.453 forint, amelynek a $(13.567.453 : 2 =)$ 6.783.726,50 forintos fele része - a szerzésben való közreműködés egyenlő aránya folytán - mindkét felet egyaránt megilleti.

A felperes tulajdonába adott ingó - és ingatlan vagyon $(2.692.040 + 1.135.313 =)$ 3.827.353 forintos együttes értéke a közös vagyoni jutójánál $(6.783.726,50 - 3.827.353 =)$ 2.956.373,50 forinttal alacsonyabb, az alperes tulajdonába adotté pedig $(4.712.100 + 1.887.000 + 3.141.000 =)$ 9.740.100 forint, amely a közös vagyoni

jutójánál (9.740.100 - 6.783.726,50 =) 2.956.373,50 forinttal magasabb, ezért a közös vagyon megosztása folytán a felperest ilyen összegű értékkiegyenlítés illeti meg.

A kifejtettek miatt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (3) és (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletnek a K. u. VIII. emeleti ingatlanban a felek élettársi közös vagyonának értékét, az alperes által a felperesnek fizetendő értékkiegyenlítés összegét a rendelkező rész szerint módosította, mellőzte az alperesnek az értékkiegyenlítésből 400.000 forint után kamat fizetésre való kötelezését, a felülvizsgálati kérelmekkel támadott egyéb rendelkezéseit pedig hatályában fenntartotta.

Az ítélet írásba foglalása során észlelte a Legfelsőbb Bíróság, hogy a K. u. III. emeleti ingatlant terhelő közös adósság viselésére vonatkozó rendelkezést - noha az a jogerős ítélet megváltoztatása folytán hivatalból kötelező lett volna - elmulasztotta. Erre tekintettel a hiányosság észlelését követően a mulasztását a Pp. 225. §-ának (6) bekezdése alapján hivatalból pótolta, és az elsőfokú ítéletben foglaltakat pontosítva kimondta, hogy a 2002. június 22-én fennállott vételárhátralék megfizetése kizárólag az alperest terheli.

A felperes felülvizsgálati perértéke az alperes első-, illetve másodfokú marasztalása közötti különbözet (3.261.680-2.188.400=) 1.073.280 forint, amelyből a felperes nyertes 767.873 forint, vesztes 305.927 forint erejéig. Az alperes felülvizsgálati perértéke 2.188.400 forint, amelyben vesztes, tiszta pervesztessége 2.956.273 forint.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 81. §-ának (1) bekezdése, valamint a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján rendelkezett a Legfelsőbb Bíróság a pervesztesség-pernyertesség arányában a felek felülvizsgálati eljárással felmerült költségeinek, valamint az illetékeljegyzési joguk folytán le nem rótt eljárási illetéknek a viseléséről.

Budapest, 2008. június 17.

s.k. a tanács elnöke, s.k. előadó bíró, s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő

