

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a felperesnek az I. rendű, II. rendű, III. rendű, IV. rendű, V. rendű, a VI. rendű, és VII. rendű alperesek ellen, élettársi közös vagyon megosztása iránt a Pest megyei Bíróságnál 6.P.25.019/2005. számon megindított és a Fővárosi Ítéltáblának 1.Pf.21.203/2009/3. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által 61. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit részben megváltoztatja:

Megállapítja, hogy a g-i 1722 helyrajzi számon nyilvántartott, 760 nm területű, "lakóház és udvar" elnevezésű és természetben G., A. utca 11. szám alatt fekvő ingatlanból élettársi közös szerzés jogcímén a felperest 208/600 (Kettőszáznyolc-hatszázad) tulajdoni hányad illeti meg, és ezáltal az I. rendű alperes bejegyzett tulajdoni hányada 192/600 (Egyszázkilencvenkettő-hatszázad) részre módosul.

A fenti ingatlan közös tulajdonát a felperes és az I. rendű alperes egymás közötti jogviszonyában megszünteti akként, hogy az I. rendű alperes 192/600 (Egyszázkilencvenkettő-hatszázad) tulajdoni illetőségét a felperes tulajdonába adja 8.400.000 (Nyolcmillió-négyszázezer) forint megváltási ár ellenében.

A felperest az I. rendű alperessel szemben terhelő értékkülönbség összegét 3.780.520 (Hárommillió-hétszáznyolcvanezer-ötszázhusz) forintba leszállítja.

Az illetékes földhivatalhoz intézett felhívást akként módosítja, hogy a g-i 1722 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában az I. rendű alperes tulajdonaként bejegyzett 2/6, azaz 200/600 tulajdoni illetőségből 8/600 hányadra az I. r. alperes tulajdonjogát törölje, arra a felperes tulajdonjogát élettársi vagyonközösség jogcímén jegyezze be, és ezáltal a felperes tulajdonjogát 208/600 hányadra, az I. rendű alperesét pedig 192/600 hányadra módosítsa, majd - a 3.780.520 forintos értékkülönbség kifizetésének igazolása után - az I. rendű alperes 192/600 tulajdoni hányadára vonatkozóan a felperes tulajdonjogát jegyezze be közös tulajdon megszüntetésének jogcímén.

A II., III. és VII. rendű alpereseket a fentiek túrésére kötelezi.

A jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott egyéb rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg külön felhívásra az államnak 5.300 (Ötezer-háromszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt további 277.200 (Kettőszázhetvenhétezer-kettőszáz) forint felülvizsgálati eljárási illeték az állam terhén marad.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítélet alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes 1985. szeptember 28-án kötöttek házasságot, az életközösségük 1994. januárjában megszakadt, majd a házasságukat a V-i Városi Bíróság az 1998. február 2-án kelt és ugyanezen a napon jogerőre emelkedett 4.P.20.283/1997/6. szám ítéletével felbontotta. A házasság felbontásának napján élettársi kapcsolatot létesítettek és 2003. november 23-ig folyamatosan együtt éltek, az utóbbi időpontban azonban az élettársi kapcsolatuk végleg megszakadt.

A házasságuk fennállása alatt vásárolták a G. B. B. utca 4 szám alatti ingatlant, melyre 1987. évben építkeztek. 1996 évben az I. rendű alperes a Földkiadó Bizottság 100/1996/317 számú határozata alapján, földkiadás jogcímén megszerezte a g-i külterület 068/31 helyrajzi számú szántó megjelölésű ingatlant, amelyhez további területet vásároltak.

A B. utcai házat 2000-ben, a tsz.-földet 2001. évben értékesítették, és a vételárakat felhasználva vásárolták meg a g-i 1722 helyrajzi számú, A. utca 11. szám alatti ingatlan használatilag elkülönített 4/6 részét egymás között egyenlő arányban, valamint a g-i 1540 helyrajzi számú, M. K. utca 86. szám alatti ingatlant, amelynek 29/153 - 29/153 arányban tulajdonosai.

A felperes keresetében az együttélésük ideje alatt szerzett közös vagyon megosztását kérte, és az élettársi kapcsolat ideje alatt a közös szerzéshez való hozzájárulás arányát egymással egyenlő mértékűnek jelölte meg. Állította, hogy - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől eltérően - a G., A. u. 11. szám alatti ingatlan a reá nézve kedvezőbb 288/600 - 122/600 arányban, a G., M. K. u. 86. szám alatti ingatlan pedig az ugyancsak reá nézve kedvezőbb 47/153 - 11/153 arányban képezi a volt élettársak közös tulajdonát. Az általa megjelölt valós tulajdoni hányadok alapulvételével az ingatlanok közös tulajdonának megszüntetését kérte akként, hogy az A. utcai ingatlant adja a bíróság az ő, a M. K. utcai ingatlant pedig az I. rendű alperes kizárólagos

tulajdonába és kötelezze az I. rendű alperest arra, hogy fizessen meg neki 2.560.000 forint értékkiegyenlítést.

A keresetét azzal indokolta, hogy a perbeli ingatlanokat a volt élettársak a házassági életközösségük ideje alatt megszerzett B. utca 4. szám alatti ingatlan és tsz.-föld eladási árából vásárolták meg. A saját különvagyoni hozzájárulására tekintettel a B. utcai ingatlan - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 1/2-1/2 aránytól eltérően - a reá nézve kedvezőbb 3/4-1/4 arányban képezte a volt házaspár közös tulajdonát. A telek 17.800 forintos vételárát ugyanis az édesapja fizette ki, a lakóépület 1987-ben megkezdett felépítéséhez pedig a volt házaspár az általuk felvett OTP-kölcsönt, bankkölcsönt, ifjúsági kölcsönt és munkáltatói kölcsönt, valamint a részükre folyósított szociálpolitikai kedvezményt használták ugyan fel, az építkezéshez azonban a saját szülei jelentős értékű építőanyag megvásárlásával, továbbá személyes munkavégzéssel is hozzájárultak, és folyamatosan dolgoztak az építkezésen az édesapja rokonai és munkatársai is. A szülői segítség részben kompenzálásra került azáltal, hogy a volt házaspár egy 225.000 forint értékű v-i ingatlant az ő édesapjának ajándékoztak. A felépítmény bekerülési költsége 2.641.000 forint volt, amelyből - a szülei által nyújtott segítség és munka értékéből származó - különvagyona 68%-ot tett ki, és ezen felül teljes egészében az ő különvagyona volt az ingatlan telke is, ezért az ingatlan egészéből a saját tulajdoni hányada 74,5%-ot, az I. rendű alperesé pedig 25,5%-ot tett ki. Az ingatlant a volt házaspár az élettársi kapcsolatuk ideje alatt 9.300.000 forintért eladták, amelyből az akkor még fennálló 500.000 forint kölcsöntartozásuk kifizetése után 8.800.000 forintjuk maradt.

Ebből vették meg 2000. május 22-én az A. utca 11. szám alatti ingatlan - használatilag elkülönített - 4/6 tulajdoni illetőségét egymás közt egyenlő arányban 4.500.000 forintért, majd 2001 évben a régi épületrészt részben lebontották és újjáépítették. Az építkezés a B. utcai ingatlan eladási árából megmaradt pénzből, a mezőgazdasági ingatlanuk eladásából befolyt vételár egy részéből, valamint a III. rendű alperestől felvett 2.000.000 forint hitelből és a D. Takarékszövetkezettől felvett 500.000 forint kölcsönből történt, amelyet a felperes édesanyja - aki a jelen per II. rendű alperese - fizetett ki. Ezen kívül a felperesi szülők járultak hozzá az építkezéshez, amely segítség túlnyomórészt munka volt. Az építkezés bekerülési költsége számítása szerint 8.436.000 forint volt, ebből a B. utcai ingatlan eladásából fennmaradt vételárrész 3/4-e a javára számolandó el, ezen túlmenően a II. rendű alperes által kifizetett 500.000 forint kölcsön, a szülői segítség, továbbá a telek érték 3/4-e. Az összesen 12.936.000 forintból megvalósuló ingatlanból ezért a felperest 9.313.500 forint érték illeti, ami tulajdoni arányban kifejezve 288/600 rész, míg az I. rendű alperes tulajdoni hányada 112/600 rész.

A G., M. K. utca 86. szám alatti ingatlan 58/153 tulajdoni illetőségét 2.300.000 forint vételárért vásárolták meg ugyancsak egymás közt egyenlő arányban. 2003 évben az ott található épület egy részét lebontották, és átalakítást végeztek. Az ingatlan vételárát a tsz.-föld eladásából, és a B. utcai ingatlan még meglévő 800.000 forint eladási árából fizették. A 068/31 helyrajzi számú tsz. föld fele illetőségét házasságuk fennállása alatt az alperes kapta a Földkiadó Bizottságtól, másik felét 2.000 forintért J. E.-től közösen vették meg, ezen kívül vettek hozzá még egy részt 40.000 forintért L. S.tól. Ez utóbbit a szülei fizették ki, ezért a tsz. föld eladási árának 73.5%-a a javára számolandó el. Az építkezéshez 800.000 forint hitelt vettek fel, az édesanyja pedig a saját ingatlanára 2.000.000 forint kölcsönt vett fel, amelyből 1.500.000 forintot az építkezéshez felhasználtak. Itt is jelentős szülői segítség történt, segédmunka, faanyag és egyéb anyagok biztosítása révén. A bekerülési költség összesen 5.507.000 forint volt, ebből a tsz.-föld eladási árának 73.5%-a, a B. úti ingatlanból megmaradt pénz 74.5%-a, az édesanyja által adott 1.500.000 forint, valamint a szülői segítség ellenértéke a javára számolandó el. Az ingatlan vételéhez és az építkezéshez ő maga 4.505.500 forinttal, az I. rendű alperes pedig 1.001.500 forinttal járult hozzá, ez tulajdoni arányban kifejezve 47/153 illetve 11/153 rész.

A g-i 1722 hrsz.-ú ingatlan további 2/6 része a II. rendű alperes tulajdonában áll és az ingatlant a III. és VII. rendű alperesek javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, továbbá jelzálogjog terheli, a g-i 1540 hrsz. ingatlan további 95/153 része pedig a IV.-V. és VI. rendű alperesek tulajdonában áll, és ezt az ingatlant is a III. rendű alperes javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, továbbá jelzálogjog terheli.

Az I. r. alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, azonban állította, hogy a tulajdoni arányok az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett mértékkel egyezők, a felperes többlettulajdont nem szerzett. Nem vitatta, hogy 1998. február 2-től élettársak voltak 2003. november hó 23-ig. Előbb azt sem vitatta, hogy az élettársi kapcsolatuk ideje alatt a szerzési arányuk azonos volt, majd ettől eltérő arányt jelölt meg, konkrétan azonban erre bizonyítást nem ajánlott fel.

A G., B. utcai ingatlan vonatkozásában állította, hogy a 17.800 forintot ugyan a felperes édesapja fizette be a telek vételáraként, azonban ez a közös megtakarított pénzük volt. Az ingatlan építkezésén a szülők segítése nem volt olyan arányú, mint amit a felperes állít, a ház felépítésében pedig nemcsak a felperes szülei, hanem az I. r. alperes saját munkatársai is nagymértékben segítettek. Az ún. tsz-föld vonatkozásában előadta, hogy 1996.

évben a Földkiadó Bizottság adta ki részére az ingatlan 1/2 részét, és 2.000 forintért a felperessel közösen vásároltak hozzá J. E.-től. A felperes szülei a tsz.-föld vételéhez nem járultak hozzá. L. S.-től vettek földet, de a saját részükre, ami az ő földjük mellett van. A G., A. utca 11. szám alatti ingatlan vonatkozásában nem vitatta, hogy a szülők segítettek az építkezésen, azonban annak mértéke legfeljebb 200.000 forint volt, pénzzel nem járultak hozzá az építkezéshez. A M. K. utca 86. szám alatti ingatlan átalakításához a felperes édesanyja: a II. rendű alperes valóban felvett 1.500.000 forint hitelt, amit az építkezésre fordítottak, de ennek ellentételezésül kapta a v-i ingatlant 2004. évben, így a tulajdoni arányok, mind a M. K. úti, mind az A. úti ingatlannál azonosak.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a felperes és az I. rendű alperes között fennálló házastársi és élettársi vagyonszösséget megosztotta akként, hogy a felperes tulajdonába adta a g-i 1722 helyrajzi számú ingatlannak az I. rendű alperes nevében álló teljes, 2/6 tulajdoni illetőségét 8.488.500 forint értékben, míg az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonába adta a g-i 1540 helyrajzi számú ingatlannak a felperes nevében álló teljes, az egészhez viszonyított 29/153 tulajdoni illetőségét 3.298.000 forint értékben, és kötelezte a felperest, hogy 60 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 5.130.000 forint értékű különbözetet. Egyéb rendelkezések mellett megkeresni rendelte a D. Körzeti Földhivatalt a megváltási ár teljes kifizetésének igazolása után a tulajdoni hányadok bejegyzés végett, az alpereseket ennek tûrésére kötelezte, ezt meghaladóan pedig a felperes keresetét elutasította.

Az ítéletének indokolásában tényként állapította meg, hogy a felek élettársi kapcsolatban éltek együtt 2003. november 23-ig, az élettársi kapcsolat idején a peres felek közös gazdálkodáshoz való hozzájárulásának aránya egyenlő arányú volt. A különbözô építkezéseket az általuk megvett, majd eladott ingatlanok vételárából és pénzintézetektôl felvett kölcsönökbôl fedezték, az építkezéseket gyakorlatilag házilagos kivitelezésben folytatták úgy, hogy az építkezéseken tevôlegesen részt vett munkájával a felperes, illetve az I. rendű alperes családja, ezen felül pedig a munkatársak és a barátok is. A felperes szülei elsôként a B. B. utcai ingatlan telkének vételárát a házaspár rendelkezésére bocsátották, és ezt kölcsönként nyújtották számukra, hozzájárultak továbbá a különbözô építkezésekhez, anyagvásárlással, illetôleg fizikai munka végzésével is, ennek összértékét 600.000 forintban jelölték meg és szintén kölcsönnek tekintették. Az I. rendű alperes a kölcsön visszafizetése fejében egy v-i ingatlant ajándékozott a felperes édesapjának. A felperes egy hosszadalmas levelettel kívánta igazolni, hogy az általa megszerzett tulajdoni hányad az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstôl eltérô, állította, hogy a szülei által biztosított, és az építkezésre fordított összegek a

magánvagyonát képezték, csak neki nyújtott ajándék volt, ezért jóval nagyobb tulajdoni hányadot szerzett. A M. K. utcai ingatlan tulajdonba adását az I. rendű alperes részére kérte, míg maga igényt tartott az A. utcai ingatlanra és ezen felül még 2.560.000 forint értékkiegyenlítés megfizetésére. Az igazságügyi szakértői véleményben foglaltakat nem vitatta. Előterjesztett igényt különféle rezsiköltségek megtérítésére, ezt azonban végül is nem tartotta fenn. Az I. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését maga is kérte, igényt tartott azonban a két ingatlan közötti értékkülönbözet megfizetésére, amelyet a szakvélemény ismeretében 6.000.000 forint körüli összegben határozott meg. Viszontkeresetet indított a közös ingóságok megosztása iránt, ennek tárgyában azonban a felek a perben egyezségeket kötöttek. Az I. rendű alperes állította, hogy a felperes nem rendelkezett olyan mértékű magánvagyonnal, ami a tulajdoni hányadok megváltoztatását indokolná. Hivatkozása szerint a tanúk nem igazolták a felperes állításait. Abban valamennyi tanú egyetértett, hogy mind a felperesi mind az alperesi oldalon történt munkavégzés, illetőleg valamiféle anyagi támogatás is a felperesi szülők oldalán, azonban állítása szerint a kölcsönbe kapott pénzeket visszafizették. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesnek nem sikerült bizonyítania a meglévő és az ingatlanok megvételére, illetőleg építkezésére fordított magánvagyonát, mert a széleskörűen lefolytatott bizonyítás eredményeként sem volt az megállapítható, hogy a felperes olyan mértékű szülői hozzájárulással rendelkezett, amely alapot adna az ingatlan-nyilvántartásba azonos arányban bejegyzett tulajdoni hányad megváltoztatására. A tanúk arról tudtak nyilatkozni, hogy az építkezések lényegében házilagos kivitelezésben készültek, ott a felperes és családja, valamint az alperes és a családja is dolgozott, és abban részt vettek az alperes munkatársai és barátai is. A felperes szülei is úgy nyilatkoztak, hogy az általuk nyújtott összegeket gyakorlatilag kölcsönként adták a házasfeleknek, illetve az élettársaknak. Az I. rendű alperes pedig előadta, hogy ezt a kölcsönt az általa nyújtott ajándékkal visszafizette, ennél fogva az elsőfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelésével azt állapította meg, hogy figyelemmel arra, hogy ezen építkezések már igen régen történtek, az időmúlás nyilvánvalóan megnehezítette a bizonyítási eljárás lefolytatását. Kialakította azt a meggyőződését, hogy a felperes, illetőleg az I. rendű alperes azonos módon járult hozzá a létrejött vagyonszaporulathoz, amit az is alátámaszt, hogy a felek valamennyi ingatlan tekintetében egyenlő arányú tulajdont szereztek. Nem volt vitás, hogy az alperes által birtokolt M. K. utcai ingatlan lényegesen alacsonyabb forgalmi értéket képvisel, mint a felperes által használt A. utcai ingatlan. Az elsőfokú bíróság ezért a felek kérelmének megfelelően szüntette meg a közös tulajdont és kötelezte egyúttal a felperest értékkiegyenlítés megfizetésére. Ennek megállapításánál a felek által nem vitatott szakértői véleményben megjelölt értékeket vette figyelembe azzal, hogy az A. utcai

ingatlan a terhek levonása után 16.977.000 forint értéket képvisel, míg a M. K. utcai ingatlan ugyancsak tehermentesen 6.596.000 forintot ér. A tehermentes közös vagyon mértéke tehát 23.573.000 forint, egy fél jutója pedig 11.786.500 forint. Ily módon az I. rendű alperesnél 5.190.500 forintnyi értékkel kevesebb, míg a felperesnél ugyanilyen értékkel több van. Azonban tekintetbe kell venni azt, hogy az A. utcai ingatlant 523.000 forint, míg a M. K. utcai ingatlant 404.000 forint adósság terheli, amelynek különbözete 60.000 forint. Ezt az összeget az elsőfokú bíróság beszámította az I. rendű alperesnek jutó megváltási árba és a felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő értékkülönbséget 5.130.000 forintban határozta meg.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezéssel élt annak megváltoztatása, és annak megállapítása iránt, hogy a g-i 1722 helyrajzi számú ingatlan 288/600 tulajdoni illetősége, míg a g-i 1540. helyrajzi számú ingatlan 47/153 tulajdoni illetősége őt illeti meg. Az ingatlanokon fennálló közös tulajdont akként kérte megszüntetni, hogy az 1722. helyrajzi számú ingatlan az ő, míg az 1540 helyrajzi számú ingatlan az I. rendű alperes tulajdonába kerüljön és kötelezze a másodfokú bíróság az I. rendű alperest 839.269 forint megváltási ár értékkülönbséget megfizetésére. Kérte a további alpereseknek a kereseti kérelem teljesítésének tűrésére való kötelezését, valamint az I. rendű alperes mindkét fokú eljárás költségeiben való marasztalását.

A fellebbezésének indokai szerint tévesen mellőzte az elsőfokú bíróság a B. utcai ingatlan telkének a különvagyonaként történő elszámolását, mert annak 17.800 forintos vételárát az édesapja fizette ki. Nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az A. utcai ingatlan átépítéséhez a B. utcai ingatlan 9.300.000 forintos eladási árának az 500.000 forintos kölcsöntartozás és az A. utcai ingatlan 4.500.000 forintos vételárának a kifizetése után fennmaradó 3.500.000 forintos része, valamint a II. rendű alperes által a III. rendű alperesi Takarékszövetkezettől felvett 2.000.000 forint építési kölcsön került felhasználásra. Tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a II. rendű alperes által felvett kölcsönt a volt házastársak közösen fizették vissza, hiszen azt az életközösség megszűnése után a II. rendű alperes fizette vissza. Indokolatlanul hagyta figyelmen kívül az elsőfokú bíróság azt, hogy a M. utcai ingatlanon folytatott építkezéshez - az I. rendű alperes által is elismerten - felhasználást nyert a II. rendű alperestől kapott 1.500.000 forint. Téves az a következtetése is, hogy a B. utcai ingatlan telkének vételárát a felperesi szülők kölcsön adták a volt házaspárnak, hiszen ez az összeg sohasem került visszafizetésre, a 2004. januárjában a felperes édesapjának ajándékozott v-i ingatlan értéke pedig csak 100.000 forint volt, és ez az ajándékozás semmiféle összefüggésben nem áll sem a B. utcai ingatlan telekárával, sem a 600.000 forinttal. Előadta, hogy a

mezőgazdasági ingatlan értékesítéséből befolyó vételár 500.000 forint volt.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott a Ptk. 578/G. (1) bekezdésére a szerzésben való közreműködési arány szerinti szerzésre, a közreműködés aránya azonban tévesen került megállapításra, mert a bizonyítási eljárás az általa levezetett szerzési arányt támasztja alá. A helyes tulajdoni arány a M. K. utcai ingatlan vonatkozásában az, hogy 47/153 rész a felperest illeti, 5.683.006 forint értékben, míg az alperes 11/153 része 1.330.065 forintot ér. Az A. utcai ingatlannál a felperes tulajdoni illetősége 288/600, azaz 12.575.999 forint, I. rendű alperes pedig 112/600 részben 4.890.666 forint értékben részesülhet. Ezen számítás alapján az ingatlanokból felperest 18.259.005 forint, az alperest pedig 6.220.731 forint illeti meg, ezért a megváltási áraknál a különbözet javára 779.269 forint, amit az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított 60.000 forint tartozás különbözettel növelni kell, így összesen az I. rendű alperes tartozik megfizetni részére 839.269 forint értékkülönbözetet.

Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, a további alperesek a fellebbezésre ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A másodfokú bíróság az ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit pedig részben és akként változtatta meg, hogy a g-i 1540 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben G., M. K. utca 38. szám alatti, közigazgatásilag G., M. K. utca 86. számú ingatlanból a felperest élettársi vagyontársaság jogcímén 365/1530 tulajdoni hányad illeti, ezáltal az I. rendű alperes bejegyzett tulajdoni hányada 215/1530 részre módosul. Az ingatlan közös tulajdonának megszüntetésével a felperes 365/1530 tulajdoni illetőségét adta az I. rendű alperes tulajdonába 4.155.480 forint megváltási áron. A felperes által fizetendő értékkülönbözetet 3.869.000 forintra leszállította. Az illetékes földhivatalhoz intézett felhívást akként módosította, hogy a g-i 1540 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az I. rendű alperes tulajdonaként bejegyzett 29/153, azaz 290/1530 tulajdoni illetőségből 75/1530 hányadra tulajdonjogát törölje és arra a felperes tulajdonjogát élettársi vagyontársaság jogcímén jegyezze be. Ezáltal a felperes 365/1530 tulajdoni hányadára az I. rendű alperes tulajdonjogát közös tulajdon megszüntetése jogcímén jegyezze be. A g-i 1722 helyrajzi számú ingatlan tekintetében a felperes tulajdonszerzésének jogcíme közös tulajdon megszüntetése, az általa fizetendő megváltási ár 3.869.000 forint. Egyéb rendelkezések mellett az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyta.

A döntését azzal indokolta, hogy a felperes fellebbezése csak kismértékben volt alapos. Az elsőfokú bíróság a döntéshez szükséges bizonyítást lefolytatta, érdemi döntése is túlnyomórészt megalapozott, annak indokolása azonban kiegészítésre szorul az alábbiak szerint:

A felperes és I. rendű alperes élettársi együttélésük előtt házassági életközösségben élt, házastársi vagyontársaságuk a házasságuk felbontásával megszűnt. A volt házaspár tagjainak a házasság felbontása utáni együttélésére a Ptk. 578/G. §-a (1) bekezdésében szabályozott, az élettársi vagyontársaságra vonatkozó rendelkezések az irányadók, a házassági vagyoni viszonyok nem olvadnak egybe az élettársi vagyontársasággal.

A házastársak a házassági életközösség alatt szerzett közös vagyont - B. B. utcai ingatlan, tsz-föld - közösen értékesítették, és a vételárat egymás között azonos arányban megosztva, az élettársi együttélésük alatt azonos mértékben szereztek tulajdont az A. utcai, és M. K. utcai ingatlanokon, egyezően adták elő továbbá, hogy élettársi kapcsolatuk alatt a szerzésben való közreműködésük azonos arányú volt. A felperes nem állította, és nem is bizonyította, hogy az ingatlanok eladásakor és vételkor házastársi vagyontársaságból eredő többlettulajdoni igényt I. rendű alperessel szemben érvényesítette volna, ebből, és az egyenlő arányú tulajdonszerzésből következően a házasságuk fennállása szerzett közös vagyont az ingatlanok eladásakor a volt házastársak egyenlő arányban osztottak el, és a felperes a szülői segítséget, mint különvagyonni ráfordítást nem kívánta érvényesíteni az I. rendű alperessel szemben. A felperes az eladott ingatlanok vételára felhasználásával történt egyenlő arányú tulajdonszerzést sem kifogásolta. Erre tekintettel a felperes utólag, az élettársi vagyontársaság megszűntetésekor nem hivatkozhat a B. utcai ingatlan és a tsz-föld eltérő tulajdoni arányaira, és arra, hogy emiatt az élettársi együttélés ideje alatt vásárolt ingatlanok vételéhez felhasznált pénzüsségeket nem egyenlő arányban kell figyelembe venni. A jelen perbe vitt követelés elbírálásakor ezért közömbös, hogy a B. utcai ingatlant, és a tsz-földet miként vásárolták a házastársak, és az 1987 évben történt építkezéshez a felperesi szülők milyen segítséget biztosítottak.

A felperes és I. rendű alperes egyezően adta elő, hogy az építkezések házilag kivitelezésben történtek. Az elsőfokú bíróság alapos bizonyítást folytatott le az építések körülményeire. A per tárgyára tekintettel a szülői segítséget kizárólag az élettársi közös szerzésnek minősülő A. utcai, és M. utcai ingatlan építkezései tekintetében kellett vizsgálni. B. L., H. K., K. L., V. Gy. tanúk vallomása alátámasztja azt a megállapítást, hogy az A. utcai, és a M. K. utcai ingatlannál a felperes apja, az I. rendű alperes, az I. rendű alperes rokonai, és ismerősei, valamint néhány

más olyan ember dolgozott, akinek az élettársak fizettek. Az elsőfokú bíróság a bizonyítás anyagának okszerű mérlegelésével helytállóan állapította meg azt, hogy az építkezéseken a felperes és családja, valamint az alperes és családja is dolgozott, részt vettek alperes munkatársai, barátai is, és helyesen következtetett arra, hogy nem állapítható meg az, hogy a felperes olyan mértékű szülői hozzájárulással rendelkezett, amely alapot adna az ingatlan-nyilvántartásba azonos arányban bejegyzett tulajdoni hányad javára történő megváltoztatására.

Figyelmen kívül hagyta azonban az elsőfokú bíróság azt a tényt, hogy a felperes édesanyja: a II. rendű alperes az élettársaknak a M. K. utcai építkezéshez 1.500.000 forintot adott. Ezen összeg építkezéshez felhasználását az I. rendű alperes nem vitatta. Az összeget a II. rendű alperes kölcsönként vette fel a saját ingatlana terhére, de az fel sem merült, hogy a feleknek azt kölcsönként adta volna, ezt I. rendű alperes sem állította, csak arra hivatkozott, hogy a v-i ingatlan ajándékozásával ez a szülői hozzájárulás kompenzálásra került. Ez az állítás nem bizonyított. A v-i ingatlant 2004. évben I. rendű alperes a felperes apjának ajándékozta. A szerződésből nem állapítható meg, hogy mi volt az ajándékozás indítéka. A felperes tagadta, hogy az ajándékozott ingatlant a M. K. utcai építkezés kompenzálására szánták, a szülei nyilatkozatai szerint a B. utcai ingatlanhoz adott segítség ellenértékeként számolták volna el. A körülményekből, valamint az ingatlan szerződésben meghatározott 100.000 forint értékére is tekintettel kétséget kizáróan nem bizonyított, hogy a felperes édesanyja által adott összeg "kompenzálásra" került a v-i ingatlan ajándékozásával, ezért a másodfokú bíróság ezt az összeget a felperes saját vagyoni hozzájárulásaként vette figyelembe.

A felperes állította, hogy az A. utcai ingatlanhoz az édesanyja által felvett kölcsönből 500.000 forintot használtak fel, amely kölcsönt édesanyja fizetett ki. Ezt az I. rendű alperes nem ismerte el, és a peradatok alapján nem is volt megállapítható az összeg felhasználása, visszafizetése.

Mindezek után az élettársakat ténylegesen megillető, módosult tulajdoni hányad mértéke az élettársak kizárólagos tulajdonú hozzájárulása, és az élettársi közös vagyoni hozzájárulás arányában határozható meg. Az elsőfokú eljárásban beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményből megállapíthatóan a M. K. utcai építkezés bekerülési költsége 2003. évben 3.300.000 forint volt. Ebből 1.500.000 forintot a felperes javára kell elszámolni, a fennmaradó 1.800.000 forint az azonos arányú szerzésnek megfelelően oszlik meg a felek között. A telek vételára 2.300.000 forint, ami ugyancsak mindkét fél javára számítandó, ezért az összesen 5.600.000 forint bekerülési költségből a felperest 3.550.000 (1.500.000 + 900.000 + 1.150.000 forint) forint illeti, ami az

egész bekerülési költség 63%-a, tulajdoni arányra vetítve pedig $365/1530$ rész ($58/153=580/1530$, $580/1530$ 63%-a = $365/1530$). Az I. rendű alperest 2.050.000 forint érték illeti a bekerülési költségből ($900.000 + 1.150.000$), ami az egészhez viszonyítva 37 %, tulajdoni hányadban kifejezve $215/1530$ rész.

A kifejtettek alapján a felperest élettársi vagyonszövetség jogcímén megillető tulajdoni illetőség $75/1530$ rész, míg a felek $290/1530$ - $290/1530$ arányú vétel jogcímén bejegyzett tulajdoni hányada a felperes tekintetében $365/1530$, az I. rendű alperes vonatkozásában $215/1530$ tulajdoni illetőségre módosul. A másodfokú bíróság ennek megfelelően módosította az illetékes földhivatalhoz intézett felhívást.

Az elsőfokú bíróság valamennyi körülményt együttesen értékelve helyesen döntött a közös tulajdon megszüntetésének módjáról. A másodfokú bíróság az értékkülönbség meghatározásánál az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított, és a felek által összegében nem vitatott forgalmi értékeket vette figyelembe. A felperest az A. utcai ingatlan $1/2$ tulajdonának értékeként 8.488.500 forint illeti, míg a M. K. utcai ingatlanból a jutója 4.155.480 forint, azaz összesen 12.643.980 forint. Az I. rendű alperes részére jár az A. utcai ingatlanból 8.488.500 forint, és a M. K. utcaiból 2.440.520 forint, összesen 10.929.020 forint. Az I. rendű alperes a M. K. utcai ingatlan tulajdonba adásával 7.000.000 forint értékhez jut, ezért értékkiegyenlítésként 3.929.020 forint illeti felperestől. Ebből le kell vonni a felek által nem vitatott 60.000 forint hiteltartozás különbséget, ekként a felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő értékkülönbség összege 3.869.020 forint.

A jogerős ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelemmel élt a másodfokú bíróság ítéletének a részbeni hatályon kívül helyezése, valamint az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatása és annak megállapítása iránt, hogy a g-i 1722 helyrajzi számú (G., A. u. 11. szám alatti) ingatlan $288/600$ tulajdoni illetősége őt, míg $112/600$ tulajdoni illetősége az I. rendű alperest, a g-i 1540 helyrajzi számú (G., M. K. u. 86. szám alatti) ingatlan egészhez viszonyított $47/153$ illetősége őt, míg $11/153$ tulajdoni illetősége az I. rendű alperest illeti. Kérte továbbá az említett ingatlanokon fennálló közös tulajdon akként történő megszüntetését, hogy a g-i 1722 helyrajzi számú ingatlannak az I. rendű alperes tulajdonában álló $112/600$ tulajdoni illetőségét adja a Legfelsőbb Bíróság az ő, a g-i 1540 helyrajzi számú ingatlannak az ő tulajdonában álló $47/153$ tulajdoni illetőségét pedig az I. rendű alperes tulajdonába és kötelezze az I. rendű alperest arra, hogy fizessen meg neki 839.269 forint értékkülönbséget, valamint az első-, másod és a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit.

A felülvizsgálati kérelmének részletesen kifejtett indokai szerint téves a jogerős ítéletnek az a jogi álláspontja, hogy a volt házaspár házasságának felbontásával a közöttük fennálló házassági vagyontöredék megszűnt volna, mert közöttük az életközösség lényegében nem szakadt meg, hiszen a házasság felbontásának napjától az élettársi együttélés - a jogerős ítélet ténymegállapítása szerint - megvalósult. Az életközösség fennállása folytán a házastársi vagyontöredék nem került megszüntetésre, ezért az I. rendű alperessel szembeni többlet-tulajdoni igényének az érvényesítésére nem is kerülhetett sor. Téves a másodfokú bíróságnak az a jogi következtetése, hogy a saját szülei által nyújtott segítség és hozzájárulás, mint különvagyoni ráfordítás iránti igénye - a házasság felbontásakor történő igényérvényesítés hiánya miatt - az élettársi vagyontöredék és így az életközösség megszűnésekor már nem lenne elszámolható. Álláspontja szerint a részletezett különvagyoni hozzájárulásokat a teljes életközösség időtartamára kellett vizsgálni, tehát a házassági életközösség és a folytatólagos élettársi vagyontöredék idejére is. Az életközösség ugyanis a volt házaspár között egyetlen napra sem szakadt meg, így olyan "rendhagyó helyzet" alakult ki, amely miatt nem helytálló az a hivatkozás, hogy kizárólag az élettársi kapcsolat alatt szerzett vagyon keretében kellett volna lefolytatni bizonyítást, mert csak az lenne figyelembe vehető.

Tévesen járt el ezért a másodfokú bíróság akkor, amikor az általa elszámolni kért és a felülvizsgálati kérelmében ismét tételesen is részletezett különvagyonából kizárólag az élettársi kapcsolat alatt a II. rendű alperes által felvett 2.000.000 forintot figyelembe és ezt az összeget sem teljes egészében, hanem csak 1.500.000 forint erejéig számolta el a javára, az ezt megelőző házassági életközösség ideje alatt a szülei által nyújtott, általa tételesen kimunkált és bizonyított különvagyoni hozzájárulásait pedig teljes egészében figyelmen kívül hagyta.

Indokolatlanul hagyta figyelmen kívül a jogerős ítélet azt is, hogy az A. utcai járda építésével összefüggésben az I. rendű alperes 200.000 forintos felperesi szülői hozzájárulást elismert, továbbá, hogy a 2004. január 4. és 2009. decembere közötti időszakban pedig az A. utcai ház kölcsöntartozása 1.918.085 forint, a M. utcai házé pedig 1.111.458 forint volt, tehát a kettő között 806.627 forint különbség mutatkozik.

Mindezek miatt a jogerős ítélet jogszabálysértő, mert az első- és a másodfokú bíróság - a házastársi és élettársi vagyontöredék megszüntetésénél a Csjt. 27. §-án kívül a Ptk. 578/G. §-át alkalmazva, valamint a csatolt okiratokat és a kihallgatott tanúk vallomását figyelembe véve - tévesen határozta meg a közreműködés arányát. Az általa részletesen levezetett helyes hozzájárulási

arány szerint ugyanis a M. utcai ingatlan vonatkozásában a felperes tulajdoni illetősége 47/153 rész, tehát 5.683.006 forint, az I. rendű alperesé 11/153 rész, tehát 1.330.006 forint, összesen 7.000.000 forint, az A. utcai ingatlannál pedig a felperes tulajdoni illetősége 288/600 rész, tehát 12.575.999 forint, míg az I. rendű alperesé 112/600 rész, tehát 4.890.666 forint, összesen kerekítve 17.500.000 forint. Az ilyen módon meghatározott tulajdoni arányok alapulvételével és az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tartozás különbözet hozzászámításával tehát az I. rendű alperes 839.269 forint értékkülönbséget tartozik a részére megfizetni. Mindezekre figyelemmel a jogerős ítélet a Pp. 206. §-ának (1) bekezdését sérti, mert az első-és másodfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelése során helytelen következtetésre jutott, ami a BH 1996/255. száma alatt közzétett eseti döntés szerint a felülvizsgálati kérelmét megalapozza. Megjegyezte, hogy nem került értékelésre a perben az sem, hogy reá nézve méltánytalan, az I. rendű alperesre nézve pedig méltányos az, hogy ő maga a két közös gyermek részére az A. utcai ingatlanban folyamatosan lakhatást biztosít, az I. rendű alperes M. utcai ingatlana pedig hasznosítható vagy akár értékesíthető is.

Az I - VII. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.

A felülvizsgálati kérelem csupán részben alapos.

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

1. A felperes az A. utcai ingatlan összesen 12.936.000 forintos bekerülési költségéből 9.313.500 forint értéknek a javára való elszámolását kérte arra való hivatkozással, hogy az édesanyja: a II. rendű alperes által a III. rendű alperestől felvett és neki átadott 2.000.000 forint kölcsönből az A. utcai ingatlan építéséhez felhasznált, de az édesanyja által visszafizetett 500.000 forint, valamint a szülei által túlnyomó részben ingyenes munkavégzéssel nyújtott segítség értéke és a B. utcai ingatlan eladásából származó vételár 3/4 része őt illeti meg. Nem terjesztett elő viszont konkrét kérelmet az A. utcai ingatlannál létesített járda költségéhez állítólag nyújtott 200.000 forintos felperesi szülői

hozzájárulás értékének a javára való elszámolása iránt, ezért ennek tárgyában az elsőfokú bíróság nem is határozott.

2. A per tárgyát képező ingatlanokat terhelő kölcsöntartozások törlesztéséből eredő különbözet elszámolását illetően a felperes a 2008. április 23-án megtartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy "a bizonyított különvagyonom, valamint a kölcsöntartozás törlesztéséből eredő többlet teljesítés figyelembe vételével alperes tartozik 1.500.000 forintot részemre megfizetni", nem részletezte ugyan, hogy az 1.500.000 forinton belül az említett két tétel külön-külön milyen összeget képvisel, a kölcsöntartozások törlesztésére vonatkozó okirati bizonyítékok becsatolását azonban vállalta (46./ sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal és 51./ sorszámú beadvány 1. oldal 1. bekezdése).

A III. rendű alperes 2008. április 30-án kelt 47./ sorszámú nyilatkozata és hitel törlesztési kimutatásai szerint a G., M. utcai ingatlant terhelő hitel nyitó állománya 2003. december 1-jén 763.899 forint, kamatterhelése 527.500 forint, a tőke és kamat törlesztés 826.233 forint, a 2008. április 30-i záró állománya pedig 465.166 forint volt, míg a G., A. utcai ingatlant terhelő hitel nyitó állománya 2003. december 1-jén 1.554.283 forint, kamatterhelése 710.700 forint, kamattámogatás jóváírása 362.213 forint, a tőke és kamat törlesztés 1.196.832 forint, a 2008. április 30-i záró állománya pedig 705.938 forint volt.

A 2008. október 1-jén megtartott tárgyaláson felperes és az I. rendű alperes rövid határidő engedélyezését kérte arra vonatkozóan, hogy becsatolják az általuk egyedül törlesztett és a még fennálló hitel összegére vonatkozó igazolásaikat (49. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal 1-2. bek.). A felperes az 51./ sorszámú beadványában változatlanul a javára kérte ugyan elszámolni - többek között - a kölcsöntartozások törlesztésével kapcsolatos többlet-teljesítését is, annak összegét azonban továbbra sem jelölte meg és arra vonatkozó okirati bizonyítékot sem csatolt, az I. rendű alperes pedig az 52./ sorszámú beadványához mellékelte a lakossági folyószámlájának a 2008. április 27-től 2009. január 24-ig terjedő időszakban keletkezett összesen 7 hónapra vonatkozó kivonatát annak igazolására, hogy a lakáshitel törlesztésére havi 15.500 forint részletfizetést eszközölt, és állította, hogy az említett összeget minden hónapban folyamatosan teljesítette, kivéve a 2008. november havi részletet, amelyet azonban három napon belül megfizetni vállalt.

Az elsőfokú ítélet hozatalát megelőzően, 2009. március 9-én megtartott tárgyalás berekesztése előtt a felperes 53/F-2. és 53/F-3. sorszám alatt becsatolta a III. rendű alperesnek a perbeli ingatlanokat terhelő kölcsönszámla kivonatait a 2008. január 1-től december 31-ig esedékessé vált, ténylegesen megfizetett és a még

fennálló tőke-, kamat-, költség- és késedelmi kamattartozás összegének igazolására vonatkozóan, majd úgy nyilatkozott, hogy a becsatolt okiratokból "megállapítható, hogy a M. K. utcai ingatlanra felvett hitelt az alperes (helyesen: az I. rendű alperes) fizeti és abból még 403.954 forint és járulécai hátralékosak, míg a felperes fizeti az A. utcai ingatlant és 523.000 forint a még hátralékos összeg" (53./ sorszámu jegyzőkönyv 2. oldal 5. bekezdés és 53/F-2. - 53/F-3. sorszámu). Nem jelölte meg viszont összecszerűen azt, hogy a kölcsöntartozások törlesztésével összefüggésben milyen összegű többlet-teljesítésnek a javára való elszámolását kéri.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével a kölcsöntartozások törlesztésével összefüggésben csak az elsőfokú ítélet meghozatalakor még fennálló kölcsöntartozásokat számolta el a volt élettársak között úgy, hogy az A. utcai ingatlant terhelő 523.000 forint közös adósság 261.000 forintos fele részét az I. rendű alperes, a M. utcai ingatlant terhelő 403.954 forint, tehát kerekítve 404.000 forint közös adósság 202.000 forintos fele részét pedig a felperes terhére vette figyelembe, a különbözetként mutatózó 60.000 forintot pedig az I. rendű alperes javára általa megállapított 5.190.500 forintos megváltási árba beszámította, és erre tekintettel a felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő marasztalási összeget 5.130.000 forintban határozta meg (6.P.25.019/2005/56. sorszámu ítélet 3. oldal 2. bekezdés utolsó mondata és 6. oldal 2. bekezdés utolsó mondata).

A felperes az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében nem kifogásolta azt, hogy a szüleinek az A. utcai ingatlannál létesített járda megépítéséhez nyújtott 200.000 forintos hozzájárulását az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes elismerése ellenére figyelmen kívül hagyta, és nem sérelmezte a kölcsöntartozások elszámolásának sem az elsőfokú bíróság által alkalmazott módját, sem pedig a volt élettársak által eszközölt törlesztések időtartamát és a tényleges teljesítéseik közötti különbözet összegét.

3. A felperes az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében és a jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében egyaránt csupán "megjegyezte" azt, hogy a felek közös gyermekeinek lakáshasználatát az A. utcai ingatlanban ő maga biztosítja, míg az I. rendű alperes a M. utcai ingatlant kizárólagosan használja, és a felülvizsgálati kérelmében ezen felül előadta azt is, hogy erre tekintettel az "érték" (helyesen: az általa lakott ingatlan beköltözhető forgalmi értékének) elszámolása reá nézve méltánytalan, az I. rendű alperesre nézve pedig méltányos. A gyermekek általi lakottság értékcsökkenő hatásának az I. rendű alperes terhére történő legalább részbeni elszámolására irányuló konkrét kérelmet azonban nem terjesztett elő.

Eljárásjogi akadálya van ezért annak, hogy a rendes jogorvoslati eljárás tárgyát nem képező 200.000 forintos - járda építéshez nyújtott - felperesi szülői hozzájárulás, a 2004. január 4. és 209. decembere közötti időszakban az A. utcai ingatlant terhelő 1.918.085 forint és a M. utcai ingatlant terhelő 1.111.458 forint kölcsöntartozás közötti 806.627 forintos különbözet törlesztésével, valamint a közös gyermekek általi bennlakás értékcsökkentő hatásának az I. rendű alperesre történő részbeni áthárításával kapcsolatos igényét a felperes rendkívüli perorvoslati eljárás keretében érvényesíthesse.

Erre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a felperes a felülvizsgálati kérelem említett részeinek az érdemi elbírálását a Pp. 273. §-a (2) bekezdésének a) pontja alapján mellőzte.

(Megjegyzi viszont a Legfelsőbb Bíróság, hogy a felek 1988. február 21-én született Z. és az 1991. június 13-án született Zs. utónevű közös gyermekei az elsőfokú ítélet meghozatalának napján már 21 éves, illetve csaknem 18 éves életkorúak voltak, ezért a bennlakásuk értékcsökkentő hatása az I. rendű alperesre már részben sem lett volna áthárítható.)

II. A jogerős ítélet a felperes felülvizsgálati kérelmével támadott, és a Legfelsőbb Bíróság által érdemben is elbírált körben - a III.2. pontban kifejtendőktől eltekintve - a peres felek egymással ellentétes előadásának, a kihallgatott tanúk egymásnak ugyancsak ellentmondó vallomásának, a perben kirendelt igazságügyi műszaki-, ár- és ingatlanforgalmi szakértő véleményének, valamint a becsatolt okirati bizonyítékok adatainak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes, és a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt elveknek egyébként is megfelelően történő értékelése alapján, megalapozottan állapította meg a tényállást.

Ennek során a bizonyítási teher Pp. 164. § (1) bekezdésében foglalt főszabályának, a helyes alkalmazásával értékelte a felperes terhére mindazon tények bizonyítatlanságának a következményeit, amelyek vonatkozásában a felperesnek állott érdekében az, hogy az I. rendű alperes tagadásával szemben a saját tényállításait a bíróság valóban fogadja el.

Arra pedig a Legfelsőbb Bíróság már számos eseti döntésében rámutatott, hogy nem minősíthető a megállapított tényállás sem megalapozatlannak, sem iratellenesnek pusztán amiatt, hogy egyes bizonyítékokkal ellentétes ugyan, más bizonyítékok azonban azt kellően alátámasztják, a tényállás egyes lényeges elemeire alapított logikai következtetés pedig nem tekinthető okszerűtlennek kizárólag azért, mert akár ugyanazok, akár más lényeges tényállási

elemek az egyéb peradatokkal egybevetve más, ugyancsak okszerű logikai következtetésekre is kellő alapot adhattak volna.

A Pp. 270. § (2) és 275. § (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. Helyesen hivatkozik ugyan a felperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy - az egyéb feltételek meglétében - nincs jogi akadálya annak, hogy a házassági életközösség és a házasság felbontását követően létesített élettársi kapcsolat ideje alatt szerzett vagyon a Csjt. 27-31. §-ának és a Ptk. 578/G. §-a (1) bekezdésének az együttes alkalmazása útján kerüljön megosztásra.

Téves viszont az az érvelése, hogy a perbeli esetben a házastársi és az élettársi életközösség ideje alatt szerzett közös vagyon együttes megosztásának a törvényes feltételei egyaránt fennállnak.

a./ A Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése szerint a házasság megkötésével a házastársak között a házassági életközösség idejére házastársi vagyonközösség keletkezik. Ennek megfelelően a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik. A Csjt. 31. §-ának (2) bekezdése értelmében pedig a házassági életközösség megszűnésekor a vagyonközösség véget ér, és bármelyik házastárs követelheti a közös vagyon megosztását, azzal, hogy ennek során igényelni lehet a közös vagyonból a különvagyonba, illetőleg a különvagyonból a közös vagyonba történt beruházások, továbbá a kezelési és a fenntartási költségek megtérítését is, nincs helye azonban megtérítésnek, ha a kiadás a lemondás szándékával történt, a közös életvitel körében elhasznált vagy felélt különvagyon megtérítésének pedig csak különösen indokolt esetben van helye.

aa./ Az idézett törvényhelyek szövegéből az következik, hogy egyrészt a házassági életközösség megszűnésének az elsődleges vagyoni jogi hatása az, hogy a vagyonközösség véget ér, másrészt a házastársi vagyonközösség a házasság - bármilyen módon történő - megszűnésével, többek között tehát annak a bíróság általi felbontásával is véget ér, hiszen a házastársak közötti vagyonközösség csak a házassági életközösség idejére jön létre.

Ennek a jogkövetkezménye pedig az, hogy az életközösség megszűnése után - függetlenül attól, hogy a házasság változatlanul fennáll-e

vagy sem, valamint a házasság megszűnése (többek között annak felbontása) után, továbbá függetlenül attól, hogy az életközösség változatlanul fennáll-e vagy sem - a különváltan élő házastársak által közösen szerzett vagyontárgyak a polgári jogi közös tulajdonukba, a külön-külön szerzett vagyontárgyak pedig a kizárólagos tulajdonukba kerülnek, míg a házasság felbontása után létesített élettársi kapcsolat fennállása alatt a volt házastársak a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont (P.törv.I.21.154/1992. - BH 1993/8/502. és CDT 46.).

Nem hagy kétséget a bontóperi ítélet indokolása és a felperes jelen perbeli személyes előadása afelől, hogy a felperes és az I. rendű alperes házassági életközössége - a felperes iratellenes felülvizsgálati tényállításával szemben - 1994. januárjában végleg megszakadt és a jelen per I. rendű alperese a volt közös lakásból elkötözött. Ezt követően a volt házaspár folyamatosan különváltan éltek mindaddig, amíg a D. Városi Bíróság a házasságukat az 1998. február 2-án kelt és ugyanezen a napon jogerőre emelkedett 4.P.20.283/1997/6. számú ítéletével fel nem bontotta (4.P.20.283/1997/6. számú ítélet és 16./ sorszámu jegyzőkönyv 2. oldalának 5. bekezdése).

Mindezeknek a jogkövetkezménye viszont az, hogy a felperes és az I. rendű alperes házastársi vagyonszerzősége 1994. januárjában véget ért, ezért a házasságuk 1998. február 2-án történt felbontásának napján létesített és 2003. november 23-ig folyamatosan fennálló élettársi kapcsolatuk ideje alatt a vagyoni viszonyaikra már nem a házassági vagyonszerzőségi Csjt.-beli, hanem az élettársak közös tulajdonszerzésére vonatkozó Ptk.-beli szabályok az irányadók.

ab./ Az életközösség megszűnése és a házastársi közös vagyon megosztása közötti időszakban a házastársak között olyan, ún. vagyonszerzőségi, tehát függő jogi helyzet áll fenn, amely csak a közös vagyon - szerződéssel vagy bírósági ítélettel való - megosztásával szűnik meg, és amelynek lényege az, hogy mindkét házastárs javára várományt keletkeztet a közös vagyon reá eső része erejéig a vagyonszerzőséghez tartozó bármely vagyontárgy egészének a tulajdonjogára és mindkét házastárs terhére kötelezettséget keletkeztet a közös adósságok reá eső részének viselésére. Ez a függő jogi helyzet csak a házastársi közös vagyon megosztásával szűnik meg, amely a felek peren kívüli megállapodása (szerződése) alapján vagy peres úton a bíróság határozatával (ítéletével vagy egyezséget jóváhagyó végzésével) egyaránt történhet.

A Csjt. 27. §-ának (3) bekezdése értelmében a házassági vagyonszerzőségi szerződés érvényességéhez annak közokiratba vagy jogi képviselő által ellenjegyzett magánokiratba foglalása szükséges ugyan, ez a rendelkezés azonban nem vonatkozik - többek között - az életközösség megszakadása után a házastársi közös vagyon megosztása

tárgyában létrejött megállapodásra, ezért ilyen szerződést a Csjt. 31. §-ának (5) bekezdése alapján alkalmazott Ptk. 216. §-ának (1) bekezdése szerint - jogszabály ellenkező rendelkezése hiányában akár szóban, akár írásban lehet kötni és a szerződési akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni.

A Csjt. az 1. §-ának (1) bekezdése és a IV. fejezetének "A házassági vagyoni jog" címet viselő 27-31. §-ai ugyanis a családjog körében kizárólag a házasság intézményét és a házastársak vagyoni viszonyait szabályozzák, és a Csjt.-nek a házasságra, a házastársra, illetőleg a házastársakra vonatkozó szabályait a bejegyzett élettársi kapcsolatról, az ezzel összefüggő, valamint az élettársi viszony igazolásának megkönnyítéséhez szükséges egyes törvények módosításáról szóló 2009. évi XXIX. számú törvény (a továbbiakban: Tv.) 3. §-ának (1) bekezdése - ide nem tartozó kivételektől eltekintve - kizárólag az azonos neműek ún. bejegyzett élettársi kapcsolatára, illetőleg a bejegyzett élettárs(ak)ra rendeli alkalmazni, míg az ún. de facto élettársi kapcsolat jogintézményéről, valamint az élettársak közös tulajdonszerzéséről a polgári jog körében a Ptk. 685/A. §-a és 578/G. §-ának (1) bekezdése rendelkezik, az utóbbi párkapcsolati formára azonban a Csjt. szabályai - erre utaló jogszabályi rendelkezés hiányában - nem alkalmazhatók.

Mindezekből viszont az következik, hogy a házastársi közös vagyon megosztása tárgyában létrejött megállapodás alakiságára nem a Csjt. 27. § (3) bekezdésének a speciális, hanem a Ptk. 216. §-a (1) bekezdésének az általános szabályai az irányadók akkor is, ha a házassági életközösség megszakadását és a házasság felbontását követően a volt házastársak egymással élettársi kapcsolatra lépnek és az élettársi életközösségük a szerződés megkötésének időpontjában is fennáll. Az általános alakisági szabályok alkalmazhatóságának a Csjt. házassági vagyoni jogi szabályai által az "életközösség megszakadása utáni" időszakra vonatkozó korlátozása ugyanis nem értelmezhető úgy, hogy ez a korlátozás a Csjt. által nem szabályozott "élettársi életközösség" vonatkozásában is irányadó lenne.

A perbeli esetben a házastársi közös vagyon megosztására sem az életközösség megszűnésétől a házasság felbontásáig terjedő időben, sem a házassági bontóperben nem került ugyan sor, az élettársi kapcsolat ideje alatt azonban a közös ingatlan vagyon megosztása - a másodfokú bíróság helyes indokai szerint - megtörtént azzal, hogy a volt házaspár a vagyoni közösséghez tartozó g-i szántóingatlant és a G., B. u. 4. szám alatti ingatlant közösen értékesítették, és a befolyt vételárat egymás közt azonos arányban megosztva, közösen szerezték meg a perbeli A. utcai és M. utcai ingatlan-hányadok egymás közt egyenlő arányú tulajdonát. A házassági életközösség ideje alatt szerzett ingatlanok eladásának és az élettársi

kapcsolat ideje alatt megszerzett perbeli ingatlanhányadok megvételének - a másodfokú bíróság által helyesen kiemelt - előzményei és körülményei, valamint a felek ezt követően tanúsított magatartása (így különösen az eladott ingatlanok vételárának felhasználásával történt egyenlő arányú tulajdonszerzés felperes általi kifogásolásának és a különvagyoni igénye érvényesítésének a hiánya, valamint az élettársi közös szerzéshez való egyenlő arányú hozzájárulásának ténye) ugyanis arra utal, hogy a perbeli ingatlan-hányadok egyenlő arányú megszerzésével a felek a házastársi közös vagyoni igényeiket egymással szemben végleges jelleggel rendezettnek tekintették, és a felperes a házassági életközösség ideje alatt a közös ingatlanokba esetleg beruházott különvagyonát a felek élettársi közös vagyonába utalta.

A házassági életközösség ideje alatt szerzett ingatlanok eladására és az élettársi kapcsolat ideje alatt szerzett perbeli ingatlanok megvételére a Ptk. 217. §-ának (1) és 365. §-ának (3) bekezdése által meghatározott alakiságok megtartása mellett került sor, annak pedig nem volt jogi akadálya, hogy a házastársi közös vagyon ezzel egyidejű megosztására irányuló szerződéses akaratukat a volt házaspár ráutaló magatartással juttassák kifejezésre. A "házassági életközösség" ugyanis a felek között 1994. évben bizonyítottan megszakadt, a házasságuk felbontásának napján: 1998. február 2-án létrejött "élettársi életközösségük" fennállásának ténye pedig a házastársi közös vagyon megosztása tárgyában ráutaló magatartással létrejött megállapodás alaki érvényességét - a fentebb kifejtettek szerint - nem érinthette.

Helyesen jutott tehát a másodfokú bíróság arra a jogi következtetésre, hogy a perbeli esetben a felek jogvitájának az elbírálása már kizárólag az élettársi közös vagyonuk megosztására korlátozódhat, ebben a körben pedig nincs jogi jelentősége annak, hogy a perbeli ingatlanhányadok megszerzését megelőzően már megosztott házastársi közös vagyon megszerzéséhez az egyes alvagyonok milyen mértékben járultak hozzá.

b./ A Ptk. 685/A. §-a szerint az élettársak - ha jogszabály másként nem rendelkezik - két házasságkötés nélkül közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben élő személy, a Ptk. 578/G. §-ának (1) bekezdése értelmében pedig az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködés arányában szereznek közös tulajdont, ha pedig a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni azzal, hogy a háztartásban végzett munka a szerzésben való közreműködésnek számít.

Az élettársi közös vagyonhoz tartozó perbeli ingatlanok megosztása körében a bizonyítékok okszerű mérlegelésével jutott az első- és a másodfokú bíróság arra az egymással egyező következtetésre, hogy a volt élettársaknak a perbeli ingatlan-hányadok vételárához, továbbá

mindkét volt élettárs családtagjainak, rokonainak és ismerőseinek az építkezésben való kölcsönös közreműködése folytán a volt élettársak szerzésben való közreműködésének az arányát - a II. rendű alperes által felvett és a volt élettársak rendelkezésére bocsátott kölcsön felhasználásával létrehozott érték kivételével - azonos mértékűnek kell tekinteni, mert a felperes az általa hivatkozott reá nézve kedvezőbb arányt - az említett kivételtől eltekintve - nem bizonyította.

2. Iratellenes viszont a másodfokú bíróságnak az a ténymegállapítása, hogy a felperes édesanyja: a II. rendű alperes által a III. rendű alperestől felvett 2.000.000 forintos kölcsön további 500.000 forintos részének az A. utcai ingatlanra történt felhasználásának tényét az I. rendű alperes nem ismerte el, hiszen az I. rendű alperes a fellebbezési tárgyaláson azt adta elő, hogy: "összesen egy 2.000.000 forintos kölcsönt ismer el, amelyet a II. rendű alperes 2002. június 5-én vett fel a D. Takarékszövetkezettől. Ebből 500.000 forintot az A. úti ingatlanra, 1.500.000 forintot pedig a M. K. úti ingatlan építésére fordítottak. Ezt a hitelt kompenzálta a v-i ingatlan ajándékozása. ... Ezáltal az I. rendű alperes úgy véli, hogy a kölcsönök kiegyenlítésre kerültek."

Tévesen járt el ezért a másodfokú bíróság akkor, amikor a vitás kölcsön A. utcai ingatlanra fordított részének a volt élettársak közötti elszámolását mellőzte, hiszen azt maga sem látta bizonyítotttnak, hogy a v-i ingatlan ajándékozásával a II. rendű alperes által felvett kölcsön "kompenzálásra" került.

Mindezek miatt a volt élettársakat az A. utcai ingatlanhányadból megillető - az ingatan-nyilvántartástól eltérő - tényleges tulajdoni hányadok mértéke - a M. utcai ingatlan valós tulajdoni hányadaihoz hasonlóan - az élettársak kizárólagos tulajdonú és az élettársi közös vagyoni hozzájárulás arányában határozható meg. A perben kirendelt igazságügyi műszaki, ár- és ingatlanforgalmi szakértő véleménye szerint az A. utcai ingatlanon elvégzett közös beruházások műszaki értéke 2001. évi árszinten 8.165.000 forint volt, amelyből 500.000 forintot a felperes javára kell elszámolni, a fennmaradó 7.665.000 forint pedig az azonos arányú szerzésnek megfelelően oszlik meg a felek között, tehát abból mindkét felet $(7.665.000 : 2 =)$ 3.832.500 forint illeti meg, míg az ingatlanhányad vételára 4.500.000 volt, ami ugyancsak mindkét volt élettárs javára számolandó el. Az összesen $(4.500.000 + 3.832.500 =)$ 8.332.500 forint bekerülési költségéből tehát a felperest $(2.250.000 + 3.832.500 =)$ 6.082.500 forint illeti meg, amely a teljes bekerülési költségnek 72,97%-a, tehát kerekítve: 73%-a, az I. rendű alperest pedig $(2.250.000 + 3.832.500 =)$ 6.082.500 forint illeti meg, amely a teljes bekerülési költségnek 72,97%-a, tehát kerekítve: 73%-a.

Az élettársi közös vagyonhoz tartozó 17.500.000 forint értékű ingatlan-hányad az ingatlan egészhez viszonyított $\frac{4}{6}$ részesilletőségének felel meg, amelyből $\frac{1}{6}$ rész értéke $(17.500.000 : 4 = 4.375.000)$ forintot tesz ki. A szerzéshez való hozzájárulás felperesre kedvezőbb 52 - 48 %-os aránya folytán tehát az ingatlan élettársi közös vagyonhoz tartozó $\frac{4}{6}$ tulajdoni hányadából a felperest $(9.100.000 : 4.375.000 = 2,08/6 =)$ 208/600 rész, az I. rendű alperest pedig $(8.400.000 : 4.375.000 = 1,92/6 =)$ 192/600 rész illeti meg, ezért a volt élettársak vétel jogcímén bejegyzett egymás közt egyenlő - $\frac{2}{6}$ - $\frac{2}{6}$ - arányú tulajdoni hányada a felperesre kedvezőbb 208/600 - 192/600 részesilletőségre módosul.

Mindezek miatt a közös tulajdon megszüntetése folytán a felperest a 17.500.000 forint forgalmi értékű A. utcai ingatlan 208/600 tulajdoni hányadának az értékeként $(17.500.000 \times 0,52 =)$ 9.100.000 forint, a M. utcai ingatlan 365/1530 tulajdoni hányadának az értékeként pedig 4.155.480 forint, tehát összesen $(9.100.000 + 4.155.480 =)$ 13.255.480 forint, az I. rendű alperest pedig az A. utcai ingatlan 192/600 tulajdoni hányadának az értékeként $(17.500.000 \times 0,48 =)$ 8.400.000 forint, a M. utcai ingatlan értékeként pedig 2.440.520 forint, tehát összesen $(8.400.000 + 2.440.520 =)$ 10.840.520 forint illeti meg. A M. utcai ingatlan kizárólagos tulajdonának a megszerzése folytán az I. rendű alperes 7.000.000 forint értékhez jut, amelyen felül további $(10.840.520 - 7.000.000 =)$ 3.840.520 forint értékkiegyenlítésre jogosult a felperessel szemben. Ebbe az összegbe azonban be kell számítani a felperesnek az I. rendű alperessel szemben a hitelek eltérő arányú törlesztéséből eredő 60.000 forint különbözet iránti elszámolási igényét, ezért a Legfelsőbb Bíróság a felperest az I. rendű alperessel szemben terhelő értékkiegyenlítés összegét $(3.840.520 - 60.000 =)$ 3.780.520 forintban határozta meg.

A kifejtettek miatt a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletnek a g-i 1722 hrsz.-ú, G., A. utcai ingatlannak a volt élettársak nevén nyilvántartott tulajdoni hányadainak az egymáshoz viszonyított arányára, az említett ingatlan közös tulajdonának a volt élettársak egymás közötti viszonyában történő megszüntetése folytán az I. rendű alperest megillető megváltási ár, valamint az élettársi közös vagyon megosztása folytán a felperest terhelő értékkülönbözet összegére vonatkozó rendelkezéseit a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján a rendelkező rész szerint megváltoztatta, a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott egyéb rendelkezését pedig - a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 254. § (3) bekezdése alapján az érdemi döntés helyes indokaira is utalva - a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A túlnyomó részt pernyertes I. r. alperesnek a felülvizsgálati eljárásban igazolt költsége nem merült fel, ezért a Pp. 270. §-ának

(1) bekezdése szerint alkalmazott Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján a Legfelsőbb Bíróság a felek felülvizsgálati eljárással felmerült költségeinek viseléséről nem rendelkezett.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése, valamint a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett a Legfelsőbb Bíróság a felperes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről.

Az irányadó felülvizsgálati perérték $(3.869.000 + 839.269=)$ 4.708.269 forint, amelyből a felperes 88.480 forint, az I. r. alperes 4.619.789 forint erejéig tekinthető pernyertesnek.

Budapest, 2010. augusztus 31.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró

A kiadmány hiteléül: tisztviselő