

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Szegedi Ítéltábla a dr. Jakab Károly ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - a dr. Görgényi Ernő ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I. r., II.rendű alperes neve uo. lakos II. r. és III.rendű alperes neve (címe) alatti lakos III. r. alperesek ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2008. november 28. napján kelt 13.P.20.234/2005/144. sorszámú ítélete ellen az I-III. r. alperesek részéről 145., míg a felperes részéről 146., illetőleg 149. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben**, a ... hrsz-ú ingatlanra vonatkozó rendelkezés tekintetében az alábbiak szerint újraszövegezve megváltoztatja:

Megállapítja, hogy a ... hrsz. alatt nyilvántartott **perbeli ingatlan** 18/100 része a felperes tulajdonát képezi házastársi vagyonközösség jogcímén.

Megkeresi a ...-i Körzeti Földhivatalt, hogy a ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 18/100 tulajdoni hányadára jegyezze be a felperes (...) tulajdonjogát, az I. r. alperes (...) 1/1 tulajdoni illetőségének a terhére, egyidejűleg a II. és a III. r. alperesek (...) haszonélvezeti jogát a felperes 18/100 tulajdoni illetőségéről törölje.

- 2 -

A **perbeli ingatlanon** fennálló közös tulajdont megszünteti akként, hogy elrendeli annak árverés útján történő értékesítését az ingatlan 82/100 részén a II. és III. r. alperesek javára fennálló holtig tartó haszonélvezeti joggal terheltén. A legkisebb árverési árat 13.877.600.-Ft-ban határozza meg, amelyből először a végrehajtási költségeket kell kiegyenlíteni, míg az árverési vételár ezt meghaladó részéből a felperest 2.988.000.-Ft-

nak a végrehajtási költségek 18/100 részével csökkentett összege, az I. r. alperest pedig a fennmaradó rész illeti meg.

Ha az árverés során a legkisebb vételárnál magasabb összeget sikerül elérni, a többletből a felperest 18/100, az alperest 82/100 rész illeti meg.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy az ingatlan sikeres árverése esetén a II. és III. r. alperes javára fennálló haszonélvezeti jog megszűnésétől számított 15 napon belül bocsássa az ingatlant ingóságaitól kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az ingatlannak a haszonélvezeti jog megszűnése időpontjában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa birtokába.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét **hatályon kívül helyezi** és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítja.

A felperes másodfokú eljárással kapcsolatos költségét 60.000.- (Hatvanezer) Ft-ban, az I-III. r. alperesekét összesen 50.000.- (Ötvenezer) Ft-ban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs

INDOKOLÁS :

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a peres felek 1985. március hó 9. napjától házastársak voltak. Házasságukat a Gyulai Városi Bíróság 12.P.20.164/2005. sorszámú, 2005. május hó 10. napján jogerőre emelkedett ítéletével bontotta fel, amelynek indokolásában az életközösség megszakadását a házasság felbontásához képest megközelítőleg 2 évvel korábbi időpontra tette.

Az I. r. alperes szülei, a II. és III. r. alperesek 1984. őszén vásárolták meg 400.000.-Ft vételárért a **perbeli** ingatlant, amelyen egy lebontandó felépítmény állt. A bontásra ugyanezen év őszén sor került, egyúttal a szülők megvásárolták a későbbiekben szükséges építőanyagok egy részét is. Az adásvételi szerződést azonban csak 1985. február 20. napján kötötték meg, amikor már az ingatlant építési telekké minősítették. A szerződés szerint a tulajdonjogot az I. r. alperes, míg a haszonélvezeti jogot a II. és III. r. alperesek szerezték meg. Az ingatlanon 1985. tavaszán a felperes és az I.r. alperes családi házat kezdtek építeni. Az épületre 1986. október 24. napján bocsátott ki az építésügyi hatóság használatbavételi engedélyt azzal, hogy az épület külső színezését 180 nap alatt el kell végezni. E készültségi fokig az építkezést túlnyomórészt a II. és III. r. alperesek finanszírozták, mivel a felperes és az I. r. alperes közös megtakarítással nem rendelkeztek, jövedelmük pedig maguk, és első

- 3 -

Pf.II.20.059/2009/3. szám

gyermekük eltartására, valamint a bérelt lakásuk költségeikre volt csak elegendő. A felperes és az I. r. alperes 300.000.-Ft összegű közösen felvett hitelt fordított az építkezésre. 1986. évi beköltözésüket követően a perbeli ingatlanban kertészetet

alakítottak ki, majd a befejező kivitelezési munkálatokat zömében közös jövedelmükből végeztették el. Az építkezés teljes bekerülési költsége - beleértve a telek árát is - 2.052.898.-Ft volt, az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 17.200.000.-Ft.

A házastársak jövedelme közös gyermekeik megszületése után saját kertészetükből származott. Ebből előlegezték meg a következő gazdasági év költségeinek túlnyomó részét, amelyen felül megtakarításaik is keletkeztek.

Miután a házastársak kapcsolata megromlott, 2003-ban az ingatlanon belül külön életvitelre rendezkedtek be, gazdasági kapcsolatuk azonban nem szakadt meg. Megállapodásuk alapján a felperes a kertészetben továbbra is dolgozott amellet, hogy munkaviszonyt létesített. A lakás rezsijét az I. r. alperes fizette, míg a felperes az egész családra mosott, főzött, takarított. 2005. január 25-én a felek veszekedése tettelegességgé fajult, amelynek következtében a kapcsolat köztük teljes mértékben megszakadt, s néhány hónap elteltével a felperes elköltözött a perbeli ingatlanból. A felek közösen szerzett ingóságaikat egymás között természetben megosztották. A felpereshez ennek során 573.000.-Ft, míg az I. r. alpereshez 1.400.000.-Ft értékű ingó került, utóbbiak között összesen 720.000.-Ft értékben szerepeltek a kertészeti tevékenységhez szükséges eszközök, egy Opel ... típusú személygépkocsi és egy utánfutó. A gépkocsi forgalmi értéke 415.000.-Ft volt 2005. januárjában, 2007. júniusára azonban ez az érték 200.000.-Ft-tal csökkent, részben az időmúlás, részben a forgalmi engedély lejárt volta miatt. A 2005. januárjában 170.000.-Ft értéket képviselő utánfutót az I. r. alperes 2007. júliusában 45.000.-Ft költséggel műszaki vizsgáztatta. Amikorra a felek kapcsolata teljességgel megromlott, a 2005-ös gazdasági év előkészítő munkálatai már elkezdődtek, amelyeknek költségét az előző év eredményéből finanszírozták. A termelés költsége 1.464.750.-Ft volt, az elérhető árbevétel nagybani piacon történő értékesítéssel 2.840.250.-Ft, míg nagykereskedők közbeiktatásával 2.043.700.-Ft lehetett volna. A 2005-ös évben azonban levélszél száradás elnevezésű élettani betegség támadta meg a növényeket, amely a terméshozamot akár 50 %-kal csökkenthette. Az I. r. alperes az életközösség megszakadása óta folyamatosan mezőgazdasági tevékenységet folytat a perbeli ingatlanban.

A felperes házastársi közös vagyon megosztása iránt előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy a **perbeli** ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségét házastársi vagyonközösség jogcímén megszerezte, egyben kérte a közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy a tulajdoni hányadát a bíróság adja az I. r. alperes tulajdonába 10.000.000.-Ft ellenében. További 1.790.000.-Ft megfizetésére is kérte az I. r. alperes kötelezését azzal, hogy ez az összeg az Opel ... típusú személygépkocsi és az utánfutó értéke, valamint a 2005-ös gazdasági évben a kertészetben keletkezett tiszta jövedelem 50 %-a. A lakberendezési célú közös vagyoni ingóságokkal összefüggésben a felperes igényt nem terjesztett elő, figyelemmel arra, hogy azokat már természetben megosztották.

- 4 -

A kertészeti tevékenységhez kapcsolódó ingókat az I. r. alperes tulajdonába kérte adni 2.035.000.-Ft értékben, az I. r. alperes 1.017.500.-Ft értékkiegyenlítés fizetésére történő kötelezése mellett. A II-III. r. alperesekkel szemben a tulajdonosváltás bejegyzésének túrése iránti kereseti kérelmet terjesztett elő annak megállapításával, hogy haszonélvezeti joguk csak a telekre terjed ki, mivel az adásvételi szerződés megkötésekor annak tárgya telekingatlan volt.

Az alperesek ellenkérelmükben a perbeli ingatlan 3/20-ad részére vonatkozóan elismerték a felperes házastársi közös vagyon jogcímén való tulajdonszerzését, ezt meghaladóan azonban az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelem elutasítását kérték. Az egyenlő arányú közös szerzés vélelmével szemben arra hivatkoztak, hogy a telek vételára az I. r. alperes különvagyonára, és a ház felépítéséhez szükséges pénzösszeg is túlnyomó részben különvagyonai jellegű volt, mivel azt a II. és III. r. alperesek juttatták fiuknak, az I. r. alperesnek. Az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését árverés útján kérték amiatt, hogy az I. r. alperes a felperes tulajdoni hányadának magához váltására nem képes. Sikeres árverés esetére az I. r. alperes vállalta a kiköltözést. A mezőgazdasági jellegű ingóságok természetbeni megosztását igényelte az Opel ... típusú személygépkocsi és az utánfutó felperesi tulajdonba adása mellett azzal, hogy ő (az I. r. alperes) mezőgazdasági jellegű tevékenységet már csak korlátozott mértékben folytat, a járműre és az utánfutóra pedig nincs szüksége. Hangsúlyozta, hogy a házastársak között az életközösség 2003. folyamán megszakadt, ennek következtében már a 2004-es gazdasági évet is kizárólag ő finanszírozta a kertészetben. Utalt ugyanakkor arra, hogy 2005. évben a növények megbetegedése miatt csak alacsony bevétel keletkezett, amely még a költségeket sem fedezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes és az I. r. alperes házastársi közös vagyonát megosztotta. Ennek körében megállapította, hogy a felperes megszerezte a perbeli ingatlan 21/100 tulajdoni hányadát házastársi közös szerzés címén a II. és III. r. alperesek hasznélvezeti jogától mentesen. Megkereste a ...-i Körzeti Földhivalt a tulajdonosváltás átvezetése végett. A II. és III. r. alpereseket mindezek túsására kötelezte. A tulajdonjog megállapítása kapcsán az I. r. alperest 38.000.-Ft értékkülönbözettel felperes részére történő megfizetésére, s az ingatlan kiürítésére kötelezte, egyben elrendelte az ingatlanon fennálló közös tulajdon üres, beköltözhető állapotban, árverés útján történő megszüntetését a II. és III. r. alperesek korlátozott hasznélvezeti jogával terhelt. A legkisebb árverési vételárát 16.500.000.-Ft-ban határozta meg, amelyből a felperes hasznélvezeti jogtól mentes 21/100 tulajdoni hányadának értéke 3.612.000.-Ft, míg az I. r. alperes 79/100 illetőségének értéke 12.888.000.-Ft. Kimondta, hogy amennyiben a legkisebb árverési vételárát meghaladó összegben kel el az ingatlan, a legkisebb árverési vételárát meghaladó részt a felperes és az I. r. alperes között tulajdoni hányadaik arányában kell megosztani. Megállapította, hogy az árverésen a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti. A felperes tulajdonába 573.000.-Ft, míg az I. r. alperes tulajdonába 1.400.000.-Ft értékű ingóságot adott a kialakult birtokállapotnak megfelelően. Kötelezte egyben az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 360.000.-Ft ingó értékkülönbözettel, és a közös gazdálkodásból

- 5 -

Pf.II.20.059/2009/3. szám

származó igény megtérítése címén további 732.375.-Ft-ot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A perköltségekről a peresztesség-pernyertesség arányának megfelelően rendelkezett. Határozatának indokolása szerint a peres felek házassági életközössége 2005. január 25. napjáig állt fenn. Tanúvallomások alapján megállapíthatónak találta, hogy a perbeli ingatlan már a felperes és az I. r. alperes házasságkötése előtt megvásárlásra került, mint ahogy az azon álló épület lebontása, valamint az adásvételi szerződés írásba foglalása is, s csupán a III. r. alperes írta azt alá a házasságkötést követő időpontban.

Ugyancsak tanúvallomások alapján fogadta el azt az alperesi tényállítást, miszerint már a házasságkötés előtt elhelyezésre került a telken az építkezéshez szükséges anyagok jelentős része, s hogy az építőanyagokat a házasságkötés után is jelentős részben a II. r. alperes rendelte meg és fizette ki. Mindezek alapján a közös vagyon vélelmével szemben bizonyítottanak találta, hogy a használatbavételi engedély kibocsátásáig felmerült költségeket a 300.000.-Ft-os hitelösszeget meghaladó részében a II. és III. r. alperesek bocsátották a felek rendelkezésére, aminek következtében az az I. r. alperes különvagyonaként számolandó el.

A beszerzett igazságügyi műszaki szakértői vélemény alapján határozta meg az elsőfokú bíróság a használatbavételi engedélyig az építkezés bekerülési költségét 1.081.568.-Ft-ban azzal, hogy abból a felvett hitelösszegezen felüli 781.568.-Ft az I. r. alperes különvagyonra, továbbá, hogy a teljes készültségi fokig mindösszesen 2.052.898.-Ft költség merült fel, amelyből a telekkel együtt összesen 1.181.568.-Ft minősül az I. r. alperes különvagyonának, míg az ezen felüli érték, 871.330.-Ft a volt házastársak közös vagyonra. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke a szakvélemény alapján 17.200.000.-Ft, amelyből a felperes tulajdoni hányada hozzájárulásának arányában - kerekítve - 21/100. A kerekítés miatt rendelkezett 38.000.-Ft értékkülönbséget felperes részére történő, I. r. alperes általi megfizetéséről.

Elfogadta a felperes hivatkozását arra, hogy a haszonélvezeti jog terjedelme ellenkező megállapodás hiányában az ingatlan szerződéskötés kori állapotához igazodik, ugyanakkor a kereseti kérelemhez kötöttség elve alapján kizárólag a felperes tulajdoni hányada tekintetében mondta ki, hogy az mentes a haszonélvezeti jogtól. Az így megállapított közös tulajdont az alperesi kérelemnek megfelelően árverés útján rendelte megszüntetni a II. és III. r. alperesek korlátozott haszonélvezeti jogával terhelt. A legkisebb árverési vételárát 16.500.000.-Ft-ban határozta meg, figyelemmel arra, hogy a 17.200.000.-Ft-os forgalmi értékre vetítve a telek értéke 3.500.000.-Ft, amelyen fennálló II-III. r. alperesi haszonélvezeti jog értéke 700.000.-Ft, így ezzel az összeggel csökkenteni kell az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét. Sikeres értékesítés esetén az árverési vételárból a feleket tulajdoni hányaduk arányában illeti meg az árverési vételár, a haszonélvezeti jog értékcsökkentő hatását azonban az I. r. alperesnek kell viselnie, mivel a szülők haszonélvezeti joga kizárólag az ő különvagyonán áll fenn.

A lakáshoz tartozó ingóságokat a peres felek egyező kérelme alapján értékkiegyenlítés nélkül adta az azokat birtokban tartó felek tulajdonába. Az Opel ... típusú személygépkocsi értékét a beszerzett szakértői vélemény alapján határozta meg azzal, hogy a szakvélemény kellően alátámasztott. Kiemelte, hogy a személygépjármű értékcsökkenése a felperes terhére nem értékelhető, mivel azt az életközösség megszakadásától kezdődően mindvégig az I. r. alperes tartotta

birtokban. Az utánfutó értékét a műszaki vizsgáztatás költségével növelve határozta meg 125.000.-Ft-ban.

A vagyonmérlegből a mezőgazdasági jellegű ingóságok közül mellőzte a fóliaházat, mivel az az ingatlan értékében szerepel. További három ingóság tekintetében úgy foglalt állást, hogy a felperes nem bizonyította azok életközösség megszakadásakor meglétét, illetőleg azt, hogy azok az I. r. alpereshez kerültek. A további mezőgazdasági ingók értékét a mezőgazdasági alapszakvéleménynek megfelelően határozta meg, így a kertészeti

tevékenységhez szükséges ingóságok együttes értékét 720.000.-Ft-ban állapította meg. Álláspontja szerint azonban méltánytalan lenne a felperessel szemben a kertészet működtetéséhez szükséges ingóságok természetbeni megosztása - beleértve az utánfutót és a személygépkocsit is - mindezeket a mezőgazdasági termeléssel foglalkozó és egyébként is birtokban lévő I. r. alperes tulajdonába adta 360.000.-Ft értékkülönbözet egyidejű megfizetése mellett.

Az elsőfokú bíróság elfogadta a felperesnek azt az állítását, hogy a 2005. évi termeléshez szükséges költségeket a felek az előző gazdasági év közös vagyonnak minősülő eredményéből finanszírozták, mivel az ezzel ellentétes állításait az I. r. alperes bizonyítani nem tudta. A mezőgazdasági szakértői vélemény alapján megállapította, hogy e költségek 1.464.750.-Ft-ot tettek ki, amelyből 732.375.-Ft a felperest illeti. Hangsúlyozta, hogy mivel a 2005-ös évben a felperes saját munkájával a termelésben már nem vett részt, annak eredményéből sem részesülhet. Mivel csak a költségek körében döntött, nem tartotta relevánsnak az I. r. alperes növények megbetegedésére vonatkozó hivatkozását, amely a hasznot csökkentette.

Az ítélettel szemben valamennyi peres fél fellebbezést terjesztett elő.

Az I-III. r. alperesek az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kérték akként, hogy a másodfokú bíróság a perbeli ingatlan 150.000/1.481.568 arányú felperes általi tulajdonszerzését állapítsa meg, amelyből következően 1.741.398.-Ft árverési vételarra jogosult. Az I. r. alperes ingatlan kiürítésére vonatkozó kötelezettségét úgy kérték módosítani, hogy az arra nyitva álló határidő az árverési vételtől kezdődjön. Az I. r. alperes az Opel ... típusú személygépkocsit és az 5 lépcsős 80 literes szivattyút a felperes tulajdonába kérte adni, az 5 lépcsős 300 literes szivattyú vagyonmérlegből történő mellőzésével egyidejűleg, amelyből következően a felperes 100.000.-Ft ingó értékkülönbözet megfizetésére köteles. A II. és III. r. alperesek annak megállapítását kérték, hogy haszonélvezeti joguk a telek egészén és az I. r. alperes tulajdoni hányadán fennáll. Az I. r. alperes mindezen felül mellőzni kérte az elsőfokú ítélet azon rendelkezését, amely szerint köteles megfizetni a felperesnek a közös gazdálkodásból származó igény megtérítése címén 732.375.-Ft-ot. A fellebbezés indokolásában az I. r. alperes állította, hogy a felperes tulajdonjogot csak az építkezéshez közösen felvett hitel összegéből ráeső rész arányában szerzett, mivel a telekvásárlást és az építkezést zömében a II. és III. r. alperesek finanszírozták, s e juttatást kizárólag az I. r. alperesnek szánták, amit **tanú1** tanúvallomása is alátámaszt. E tekintetben hivatkoztak a

- 7 -

Pf.II.20.059/2009/3. szám

Legfelsőbb Bíróság PK. 281. számú állásfoglalására. Az I. r. alperes kiemelte, hogy a szüleitől kertészkedés céljára a bérelt ingatlant csak a házasságkötés után vették át, amit **tanú 2** tanú vallomása is igazol, így az innen származó bevételekből az építkezés nem volt finanszírozható. Ugyanakkor a használatbavételi engedély megszerzését követően a volt házastársak által közösen végzett beruházások tartós értéknövekedést nem jelentettek, tehát tulajdonjogot sem keletkeztethetnek. A felperes viszont a közös beruházások arányos részére megtérítési igénnyel nem élt, tehát azok e perben - a kérelemhez kötöttség elvéből következően - nem számolhatók el. Kiemelte továbbá, hogy a használatbavételi engedély kibocsátásának időpontjában már a garázs és a tároló

elkészült, a kertészet létesítése pedig tulajdonjogot nem keletkeztet. Ezzel összefüggésben megjegyezte, hogy valójában a kertészet létesítését is a szülők finanszírozták, mivel az ahhoz szükséges földiavázat az I. r. alperes tőlük kapta. Ez alapján tehát a tulajdonjogot keletkeztető bekerülési összköltség 1.481.568.-Ft, amelyből az építkezés költsége a használatbavételi engedély kibocsátásáig 1.081.568.-Ft, míg a telek további 400.000.-Ft. Ebből a felperes hozzájárulása a felvett 300.000.-Ft-os hitel 1/2 részéhez igazodik, tehát az ingatlan 150.000/1.481.568 tulajdoni hányadát szerezte meg, amely kerekítve 1/10.

A kiköltözés határidejével összefüggő fellebbezés kapcsán arra utalt, hogy az ingatlanpiaci recesszió idején bizonytalan, hogy mikor akad vevő az ingatlanra, ezért az árverés sikeres megtörténtéig nem kíván abból kiköltözni.

Az I. r. alperes fellebbezésében jogelismerő nyilatkozatot tett szülei holtig tartó haszonélvezeti jogának fennállására vonatkozóan a telek egészére, valamint az épület tekintetében őt illető tulajdonrészre. Ennek megfelelően járult hozzá haszonélvezeti joguk ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez.

Az ingók vonatkozásában kiemelte, hogy az 5 lépcsős 300 literes szivattyú már az életközösség megszakadásakor sem volt meg, az 5 lépcsős 80 literes szivattyúról pedig a felperessel úgy állapodtak meg, hogy azt természetben megosztják. Kifejtette, hogy a mezőgazdasági ingóságok és a személygépkocsi I. r. alperesi tulajdonba adása sérti a méltányosság elvét. Ezt az álláspontját azzal indokolta, hogy rokkantnyugdíjasként már neki sincs ezen ingókra szüksége, a személygépjármű értéke pedig nem éri el a 415.000.-Ft-ot, hiszen évek óta eredménytelenül próbálkozik annak értékesítésével. Álláspontja szerint a döntés során nem lehet figyelmen kívül hagyni, hogy a járművek értékcsökkenése egyikőjük magatartására sem vezethető vissza, az akkor is bekövetkezett volna, ha azt az I. r. alperes az életközösség megszakadását követően nem használja. Ugyanakkor utalt arra, hogy az Opel ... már 2005. nyara óta használaton kívül van. Ezen érveire alapítottnan kérte a személygépkocsi és az 5 lépcsős 80 literes szivattyú felperesi tulajdonba adását összesen 430.000.-Ft-os, míg a további kertészeti tevékenységgel kapcsolatos ingók I. r. alperesi tulajdonba adását összesen 230.000.-Ft-os értékben, amelynek következtében a felperes 55.000.-Ft értékkiegyenlítés megfizetésére köteles az I. r. alperesnek.

A közös gazdálkodásból származó igénnyel összefüggésben álláspontja az volt, hogy a peradatok alapján nem megállapítható a 2005-ös év beruházásainak az előző évi bevételekből történt finanszírozása. E tekintetben - szemben az elsőfokú

- 8 -

bíróság álláspontjával - a felperest terhelte a bizonyítás, hiszen az I. r. alperes azt bizonyítani, hogy nem rendelkeztek közös készpénzvagyonnal, nem tudja, nemleges tény bizonyítása ugyanis fogalmilag kizárt. Pusztán a felperes személyes előadására támaszkodni pedig e körben nem lehet.

A felperes fellebbezése az elsőfokú ítélet részbeni, kereseti kérelmének megfelelő megváltoztatására irányult. Fellebbezésének indokolásában fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett jogi érveit. Kiemelte, hogy az ingatlanban való tulajdonszerzésük volt házastársával 1/2 - 1/2 arányú, mivel közös mezőgazdasági tevékenységüket - mint ahogy tanúkkal bizonyította - bérelt területen már 1985-től kezdődően folytatták, s az ebből szerzett bevételekből fedezték az építkezés költségeit. Az I. r. alperes szülei a telek vételárán kívül további juttatást e célra nem biztosítottak. Ennek - álláspontja szerint - nem mond ellent az sem, hogy a II. r. alperes fizette ki a munkásokat, mivel ez

a tény önmagában nem bizonyítja, hogy a II. és III. r. alperesek saját vagyonából történt volna a teljesítés. A II. r. alperes nyugdíjasként ráért az építkezést felügyelni, ezért a felperes és az I. r. alperes megbízásából fizette a munkásokat a házastársak közös vagyonának terhére. Hiányolta az elsőfokú bírósági ítélet indokolásából **tanú 3, tanú 4, tanú 5** és a felperes testvérei tanúvallomásának értékelését, amelyek álláspontja szerint teljes egészében alátámasztották a felperesi előadásokat. Vallomásaikból az is megállapítható, hogy az építkezés 1986-ra nem fejeződött be, az még több évig elhúzódott. Azt azonban elismerte, hogy a garázs és a tároló a lakóépülettel egy időben épült.

Az ingatlanban történt tulajdonszerzése mértékével kapcsolatosan másodlagosan arra hivatkozott, hogy még az építkezés szülők általi finanszírozása esetén sem állapítható meg, hogy a juttatást kizárólag az I. r. alperesnek szánták. Az ajándékozást elindító esemény az I. r. alperes házasságkötése volt és gyermekeinek rövid időn belül történt megszületése, amely alátámasztja, hogy ha volt ajándékozás, az mindkét házaspár részére történt. Ezzel ellentétes vallomást a szülők nyilván gyermekük érdekében tettek az elsőfokú eljárás során. Mivel azonban a II-III. r. alperesek maguk adták elő azt is, hogy az építkezés finanszírozásának célja az volt, hogy idős korukra majd a nekik szánt lakrészbe beköltözzenek és a házastársak ellássák őket, juttatásuk ingyenesnek nem tekinthető.

Mindezekből következően a felperest több okból is megilleti az 1/2 ingatlanrész tulajdonjoga.

A közösen folytatott mezőgazdasági tevékenységből származó jövedelem kapcsán a felperes kiemelte, hogy a 2005. év első felében esedékes értékesítéshez már 2004. évben előkészítő munkálatokat kellett végezni, amelyekben még ő is tevékenyen részt vett, ezért megilleti a bevétel 1/2 része. Külön hangsúlyozta, hogy ebben az időszakban nem csak a perbeli ingatlanon, hanem egy tanyán is kertészkedtek, amelynek bevétele szintén az elszámolás részét kell, hogy képezze. Ennek szakértői vizsgálatát az elsőfokú bíróság a felperes indítványa ellenére, indokolás nélkül mellőzte. Sérelmezte, hogy az elsőfokon eljáró bíróság az egyes mezőgazdasági célú ingók életközösségi megszakadásakor meglétének bizonyítására csatolt felvételt nem értékelte a bizonyítékok között. Ismételten kiemelte, hogy - mivel vezetői engedéllyel nem rendelkezik, és mezőgazdasági tevékenységet sem folytat - méltánytalan lenne a kertészkedéshez szükséges ingók és a gépjármű felperesi tulajdonba adása.

- 9 -

Pf.II.20.059/2009/3. szám

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet alperesi fellebbezés szerinti megváltoztatását kérte, fenntartotta korábbi állításait és érvelését. Kiemelte a felperes nyilatkozatainak ellentmondásosságát a kertészet alapításának időpontjával kapcsolatosan. Továbbra is állította, hogy a családi ház a perbeli ingatlanon már 1987-re felépült, így az már nagyrészt elkészült akkorra, amikor közös kertészkedésüket megkezdték. Állította, hogy a II. és III. r. alperesek az építkezés költségeinek finanszírozása során a felperesnek nem kívántak ajándékot juttatni.

Ismételten hangsúlyozta, hogy a házastársak életközössége már 2003-ban megszakadt, ehhez képest pedig a felperes a kertészet 2005. évi bevételeire nem tarthat igényt. Megjegyezte, hogy a felperes egyébként is legfeljebb a nyereségből kérhetne részesedést, ami viszont a levélszél száradás miatt nem keletkezett. Kiemelte, hogy a felperesnek azért csak 1987-től vannak a kertészetről feljegyzései, mert a házastársak

ekkor kezdték meg ezirányú tevékenységüket, s azért csak 2002-ig, mert eddig folytatták. Ezt követően már a tanyán sem folyt kertészkedés. 2005-ről a felperes csak utólag, a jogvita számára kedvezőbb elbírálása érdekében készített különböző feljegyzéseket.

A perbeli ingatlan tekintetében az I. r. alperes fellebbezése részben alapos, míg a felperes fellebbezése alaptalan. A peres felek által előterjesztett fellebbezések ezt meghaladóan annyiban megalapozottak, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján a házastársi közös vagyon megosztása tárgyában megnyugtató döntés nem hozható.

I.

Az ítéletábra - az elsőfokú bírósággal egyezően - bizonyított tényként fogadta el azon alperesi hivatkozásokat, amelyek szerint a II-III. r. alperesek a perbeli telekingatlant kizárólag fiuknak, az I. r. alperesnek szánták. A felperesnek ez utóbbi körülményt vitató állítását, nevezetesen, hogy az ajándékot közösen kapták a szülőtől, a peradatok nem támasztják alá. A felperes által sem cáfolt tény ugyanis, hogy a II-III. r. alperesek és a felperes között a kapcsolat sosem volt jónak nevezhető - mint ahogy arra a felperes által meghallgatni kért **tanú1** tanú is nyilatkozott (14. sorsz. jkv.) -, amely már önmagában is életszerűtlenné teszi, hogy az ajándékot mindkét házastársnak kívánták juttatni a II. és a III. r. alperesek. Ezt az értelmezést támasztja alá a Legfelsőbb Bíróság Pk. 281. számú állásfoglalása is, amelynek értelmében a szülő által adott jelentősebb értékű ajándékot rendszerint az ő gyermeke részére szóló juttatásnak kell tekinteni. Ez még akkor is így van, ha a szülő a családalapítást kívánja támogatni - közvetve tehát a másik házastársat is -, szándéka azonban nem irányul arra, hogy az együttélés végleges megghiúsulása esetén az ajándék ne csak gyermekét illesse meg, hanem a másik házastársat is gazdagítsa, és közös vagyonként megosztásra kerüljön. Ilyen esetben tehát az ajándékot annak a házastársnak a különvagyonához tartozónak kell tekinteni, akinek szülője azt adta. Jelen perben ennek ellenkezőjét a felperes bizonyítani nem tudta.

- 10 -

Itt utal az ítéletábra arra - tekintve, hogy a felperes fellebbezésében a juttatás ajándék jellegét is kétségbe vonta -, hogy a Ptk. 579. § (1) bekezdése szerinti ajándékozásnak minősül, ha a szülő saját pénzeszközeinek a felhasználásával, azonban a maga számára holtig tartó haszonélvezeti jogot kikötve vásárolja meg az ingatlant úgy, hogy a tulajdonjogot közvetlenül gyermeke szerzi meg. Az ajándékozási szerződés létrejöttének még az sem mond ellent, ha az ajándékozó azzal a feltevessel nyújtja az ingyenes juttatást a megajándékozottnak, hogy az majd esetleges rászorultsága esetén őt el fogja tartani. E feltevés nem minősül ellenszolgáltatásnak, ekként nem is kerül nevesítésre, az csupán a létrejött szerződés tartalmát motiváló körülmény. E feltevés tehát a szerződést önmagában visszerhessé nem teszi.

Az építkezés nem vitásan a házassági életközösség ideje alatt folyt. Helyesen állapította meg azonban az elsőfokú bíróság, hogy a volt házastársak házasságuk kezdeti időszakában nem rendelkezhettek elegendő anyagi forrással ennek finanszírozásához, hiszen megtakarításaik ekkor még nem voltak, s nem bizonyított, hogy ebben az időszakban az általuk a későbbiek során bérelt ingatlanon kertészkedtek. E körülmény

igazolása sem jelentené azonban, hogy az 1986-ra nagyrészt befejeződött építkezés költségeit ők viselték volna, hiszen az 1985. évi házasságkötéstől az építkezésnek a használatba vételi engedély kibocsátásáig tartó időszakában (1986. évig) a felperes által állított önálló kertészkedésből jövedelem még nem keletkezhetett. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, miszerint az építkezés 1986. októberére szinte teljes egészében elkészült, az épület lakhatóvá tétele megtörtént. Ezt egyértelműen bizonyítja a csatolt használatbavételi engedély és a kivitelezésben résztvevők tanúvallomása. Az ezzel ellentétes vallomások (**tanú 5, tanú 3**) száma elenyésző, vallomásaik a Pp. 195. § (1) bekezdése szerint közokiratnak minősülő használatbavételi engedély tartalmával és a további érdektelen tanúk vallomásával szemben súlytalanok.) Mivel tehát a volt házastársaknak házasságuk kezdeti időszakában elenyésző bevételi forrásaik voltak (GYES, I. r. alperes jövedelme a szüleitől) helytálló az az elsőfokú ítéleti ténymegállapítás, hogy a használatbavételi engedély kibocsátásáig a felek az építkezést alapvetően II-III. r. alperesi forrásokból finanszírozták. Ez azonban nem számolható el teljes egészében I. r. alperesi különvagyonként a beruházásban, mivel az I. r. alperesnek a szülők kertészetében végzett munkájának az értéke is - kisebb részben - szerepelt a szülői juttatásban. Hiszen - bár a termelőeszközök a szülők tulajdonát képezték - a termelésben az I. r. alperes is részt vett, amely munkájának részbeni ellentételezése is volt az építkezés finanszírozása. Életszerűtlen ugyanis, hogy a szülők gyermekük munkáját más alkalmazottak vagy alkalmi munkások bérével azonosan honorálják. Mivel azonban az erre vonatkozó adatok pontosabb felderítésére nincs mód - az alperesek közötti közeli hozzátartozói viszony és az időmúlás miatt nincs, az ítéletábra a használatbavételi engedély kibocsátásáig a 92. sorszámú aggálytalan szakvélemény alapján számított - és a peres felek erre vonatkozó tényelőadásainak is megfelelő - építési költségből az elsőfokú bíróság által helyesen figyelembe vett 300.000.-Ft összegű hitelen felül a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegeléssel további 150.000.-Ft-ot mint közös beruházást vett tekintetbe.

- 11 -

Pf.II.20.059/2009/3. szám

A fellebbezési tárgyaláson a felek egyezően adták elő, hogy a melléképület is elkészült a használatbavételi engedély kibocsátását megelőzően. Ezért a szakvéleményben szereplő 1.081.568.-Ft-os bekerülési költséghez hozzáadódik e melléképület (garázs és tároló) építési költsége 102.740.-Ft-os összegben. A használatbavételi engedély kibocsátásáig tehát az aggálytalan szakvélemény alapján az építési költségek összesen 1.184.308.-Ft-ot tettek ki, amelyből a fentebb kifejtettek szerint összesen 450.000.- (150.000 + 300.000) Ft beruházás minősül közös vagyoni jellegűnek.

A teljes készültségi fokig további 168.590.-Ft költség merült fel, amely - az elsőfokú bíróság álláspontjával megegyezően - a házastársi közös vagyonból fedezettként számolandó el.

Nem szerepeltethető azonban - szemben az elsőfokú bíróság álláspontjával - a földház értéke az ingatlan értékében. A földházat ugyanis - amint az a peres felek másodfokú eljárásbeli nyilatkozataiból is kitűnik - nem alapra épült, a földdel tehát olyan módon egyesítve nincs, hogy akár alkotórésznek, akár tartozéknak minősülne (Ptk. 95. § (1) - (2) bekezdés), ugyanakkor önálló ingatlanként sem vehető figyelembe. A szakértő

által meghatározott 300.000.-Ft-os értékét ezért az ingatlan értékében szerepeltetni nem lehet.

A kifejtettek alapján megállapítható, hogy a használatbavételi engedély kibocsátásáig az építkezés költsége 1.184.308.-Ft-ot tett ki, a befejező munkálatok pedig további 168.590.-Ft-ot jelentettek. A teljes bekerülési költség ezért (hozzászámítva a telek 400.000.-Ft-os vételárát is) 1.752.898.-Ft volt. Ebből az I. r. alperes különvagyonaként számolandó el a telek 400.000.-Ft-os vételára, valamint a kivitelezésből 734.308.-Ft költség, összesen tehát 1.134.308.-Ft. Ugyanakkor közös vagyoni jellegű ráfordítás volt a házastársak részéről 618.590.-Ft, amelyből egy fő jutója 309.295.-Ft. Mindezekből az következik, hogy az I. r. alperes az építkezéshez összesen 1.443.603.-Ft-tal, míg a felperes 309.295.-Ft-tal járult hozzá. A teljes bekerülési költséghez viszonyítottan ebből a tulajdoni arányok megállapíthatók, amely kis kerekítéssel az I. r. alperes esetében 82/100, míg a felperes esetében 18/100.

A közös tulajdon megszüntetéséről a bíróságnak a Ptk. 147-148. §-ai alapján kellett döntenie. Mivel jelen esetben az azonos arányú szerzés vélelmével szemben az I. r. alperes bizonyítása nagyjából eredményre vezetett, megállapítható, hogy a felek között az I. r. alperes különvagyoni jellegű ráfordítása folytán a fentebb kifejtett arányú közös tulajdon keletkezett. Az ingatlanon fennálló közös tulajdon több módon megszüntethető, a perbeli esetben azonban csak az I. r. alperes által kért árverési értékesítésre (Ptk. 148. § (3) bekezdés) volt mód, amely ellen a felperes sem tiltakozott.

Az elsőfokú bíróság a szükséges körben a bizonyítást lefolytatta a legkisebb árverési vételár megállapítása érdekében, amelyet a szakértő - immár a fóliaházak nélkül - 16.600.000.-Ft-ban határozott meg szakvéleménye 20. oldalán a jelenlegi ár- és értékviszonyok figyelembevételével.

A fellebbezési szakban már nem volt vitatott a felek között, hogy a felperes tulajdonszerzése a II-III. r. alperesek holtig tartó haszonélvezeti jogától mentes.

- 12 -

Ebből következően - mint ahogy azt az alperesek is egyezően nyilatkozták - az I. r. alperes 82/100 tulajdoni hányadát terheli a haszonélvezeti jog, amely e tulajdoni illetőség értékét csökkenti. Mindezek alapján a felperes haszonélvezeti jogtól mentes 18/100 tulajdoni hányadának forgalmi értéke 2.988.000.-Ft, míg az alperes tulajdoni hányadának értéke 13.612.000.-Ft, amelyet csökkenteni kell a haszonélvezeti jog Itv. 72. § (1) bekezdése és (4) bekezdés a/ pontja alapján számítandó 2.722.400.-Ft-os értékével. A legkisebb árverési vételár tehát (a szakértő által meghatározott érték csökkentve a haszonélvezeti jog értékével) 13.877.600.-Ft, amelyből a felperest 2.988.000.-Ft-nak a végrehajtási költségek felperesi tulajdoni arálynak megfelelő, azaz 18/100 részével csökkentett összege, míg az I. r. alperest - a végrehajtási költségek 82/100 részével csökkentve - a fennmaradó rész illeti meg. Amennyiben az ingatlan a legkisebb árverési vételárát meghaladó összegen kel el, úgy a tulajdonostársakat ebből tulajdoni arányaiknak megfelelő rész illeti.

Megváltoztatta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a kiköltözésre kötelezés tekintetében is, azonban nem az I. r. alperes vállalásának megfelelően. Nem lehetett ugyanis figyelmen kívül hagyni azt a tény, hogy a II-III. r. alperesek holtig tartó

haszonélvezeti jogával terheltlen kerül sor az árverésre, hiszen az eljárás során haszonélvezeti jogukról nem mondtak le. Emiatt az I. r. alperest saját vállalása ellenére sem lehetett kiköltözésre kötelezni, mert a haszonélvezők döntésén múlik, hogy maguk használják az ingatlant, vagy azt másnak átengedik. Tehát amennyiben a haszonélvezők az ingatlan használatát fiuk, az I. r. alperes számára engedélyezik, a bíróság jelen ítéletével kiköltözésre őt nem kötelezheti. Mindezek alapján a másodfokú bíróság akként döntött, hogy a II. és III. r. alperesek javára fennálló haszonélvezeti jog megszűnésétől számított 15 napon belül köteles az I. r. alperes sikeres ingatlanárverés esetén az új tulajdonos birtokába adni az ingatlant ingóságaitól kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban. Mivel bizonytalan, hogy ebben az időpontban ki lesz a perbeli ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa (hiszen az is előfordulhat, hogy sikeres árverés esetén az árverési vevő továbbértékesíti az ingatlant) a másodfokú bíróság kifejezetten kimondta ítélete rendelkező részében, hogy a haszonélvezeti jog megszűnésekor ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos részére kell az ingatlant birtokba adnia (Ptk. 112. § (1) bekezdés, 157. § (1) - (4) bekezdés, 159. § (2) bekezdés).

II.

A fentiekén túl nem állt elegendő adat rendelkezésre a jogvita eldöntéséhez.

A házastársi vagyontársaság a házassági életközösség végleges megszűnésének napján véget ér függetlenül attól, hogy a házasság fennáll-e vagy sem (Csjt. 31. § (2) bekezdés). A házassági életközösség megszűnésének időpontja tehát azért lényeges, mert ez határozza meg a megosztandó házastársi közös vagyon körét és értékét. Az elsőfokú bíróság az életközösség megszűnésének időpontjára nézve annak ellenére nem folytatott le bizonyítást és fogadta el a felperes tényelőadását,

- 13 -

Pf.II.20.059/2009/3. szám

hogy a felek erről eltérően nyilatkoztak, s maga a felperes is még 2003. évben jelölte meg az életközösség megszűnésének idejét a házassági bontóperben. Tényelőadásának módosítására, s a házasság felbontása tárgyában született ítélet indokolásában foglalt ténymegállapításra tekintettel a felperes kötelezettsége a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint annak bizonyítása, hogy a házassági életközösség a felek között 2005. évben szűnt meg.

Csak ezen, a vagyonmegosztás szempontjából alapkérdésben lefolytatott bizonyítás és az arra alapított ténymegállapítás után kerülhet az elsőfokú bíróság abba a helyzetbe, hogy a tényállást az életközösség megszűnésére vetített időpontra teljes körűen tisztázza, meghatározza az ekkor meglévő közös vagyont annak értékével.

Miután a kifejtettekből megállapítható, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján a felperes és az I. r. alperes közötti házastársi közös vagyon - teljesség elvének megfelelő - megosztására vonatkozóan (a közös tulajdonú ingatlanon kívül) megalapozott döntés nem hozható, a tényállás lényeges kérdéseiben való pontosításához és a szükséges jogi következtetések levonásához további terjedelmes, a másodfokú eljárás kereteit jelentősen meghaladó bizonyítás szükséges, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot új eljárásra

és újabb határozat hozatalára utasította. Erre tekintettel a peres felek másodfokú eljárási költségét a Pp. 252. § (4) bekezdésének megfelelően csupán megállapította, azok viseléséről a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak kell határoznia. E költségek a peres felek jogi képviselétével összefüggésben merültek fel, amelyeket az ítéletbe a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján, a másodfokú eljárásban kifejtett munkamennyiséggel arányosan állapított meg. Különbségüket az okozza, hogy az alperesi képviselő - szemben a felperesi képviselővel - nem ÁFA alany.

A megismételt eljárásban elsődlegesen arra kell bizonyítást lefolytatni, hogy a házassági életközösség a felek között mikor, ezen belül melyik év melyik hónapjában szakadt meg. E körben a bizonyítási indítványok megtételére a felperest kell felhívni. A további bizonyítási cselekményekre csak ezután kerülhet sor. Az így megállapítandó időpontra vonatkoztatva kell felhívni a feleket teljes körű vagyonmérleg felállítására - a részítéletből következően természetesen az ingatlan kivételével -, amelynek tartalmaznia kell az életközösség megszakadásakor meglévő ingók körét és értékét, valamint, hogy melyik fél tartja mindezeket birtokban, voltak-e a feleknek megtakarításaik, illetőleg az ekkor meglévő közös vagyonuknak volt-e szaporulata. Amennyiben a felek között a tényeladásokban ellentmondás mutatkozik, a Pp. 164. § (1) bekezdésének megfelelően bizonyítást kell lefolytatni a szükséges tájékoztatást követően erre irányuló indítvány alapján. Mindezek során külön figyelmet kell fordítani a fóliaházakkal kapcsolatos kérdésekre. Tisztázni kell, hogy a II. és III. r. alperesek a fóliasátrak létesítésében közreműködtek-e, s ha igen, milyen formában és mértékben, ennek ugyanis e vagyontárgy kapcsán a szerzési arányokra kihatása lehet. Az I. r. alperes által hivatkozott, hó hatására történt fólia összeroskadás ugyancsak fontos körülmény

- 14 -

lehet a vagyonmegosztás során abban az esetben, ha az életközösség megszakadása 2003. évre tehető. Ez esetben vizsgálni kell a javítás, újraépítés közös-, illetőleg különvagyoni jellegét. A gazdálkodás eredményéről való döntésnél is elsődleges, hogy mikor szakadt meg az életközösség, hiszen az eredmény mértéke évenként eltérő lehet. Mindenképpen szükséges azonban a mezőgazdasági szakértői vélemény kiegészítésével tisztázni, hogy az életközösség megszakadása előtt eszközölt éves előkészítő munkálatok, beruházások fóliás kertészkedés esetén - figyelemmel arra is, hogy az adott évben a felek a fóliában mit termeltek - melyik hónapban kezdődtek, s az ekkor eszközölt beruházások mennyiben jelentkeztek az esetlegesen életközösség megszakadása után realizált bevételben. Ehhez szükséges annak felderítése is, hogy az adott gazdasági évben a felek hány darab, milyen nagyságú fóliában, mit termesztettek, s ennek során milyen kiadásai merültek fel. Utóbbiak között minden költséget - így az esetlegesen felmerült bérleti díjat és egyéb ráfordításokat is - figyelembe kell venni. Az arra hivatkozó felperesnek bizonyítania kell azt az állítását is, hogy a tanyán, illetőleg a bérelt területen gazdálkodtak-e, s ha igen, mettől meddig.

Csak mindezen, s a felek további nyilatkozataitól függő esetleges újabb bizonyítások lefolytatása után kerülhet abba a helyzetbe az elsőfokú bíróság, hogy az ügyben megalapozott döntést hozzon.

S z e g e d, 2009. április 22.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Dr. Kiss Gabriella sk.
előadó bíró

Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró