

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla dr. Bihariné dr. Csánk Julia ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Hallerné dr. Nagy Anikó ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **tulajdonközösség megszüntetése** iránt indított perében, a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2009. július 1. napján kelt P.20.824/2008/21. számú ítéletével szemben, a felperes által 23. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit részben és akként változtatja meg, hogy a felperes tulajdoni hányadát 23/100-ban, az alperes tulajdoni hányadát 77/100-ban állapítja meg.

Az alperes által a felperesnek fizetendő megváltási ár összegét 5.658.000,- (Ötmillió-hatszázötvennyolcezer) forintra felemeli.

A Soproni Körzeti Földhivatal elsőfokú ítéletben foglalt feltételtől függő megkeresését a felperes esetében 23/100-ad, az alperes esetében 77/100-ad tulajdoni hányad arányában rendeli el.

A felperest sikeres árverés esetén megillető vételárát 5.658.000,- (Ötmillió-hatszázötvennyolcezer) forintra,

az őt megillető többlethasználati díj összegét pedig 1.173.000,- (Egymillió-egyszázhetvenháromezer) forintra felemeli.

Kötelezi az alperest, hogy 2011. január 1. napjától kezdődően fizessen meg a felperesnek minden hó 15. napjáig előre esedékesen havi 18.400,- (Tizennyolcezer-négyszáz) forint többlethasználati díjat.

Az alperes által az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására fizetendő feljegyzett kereseti illeték összegét 182.950,- (Egyszáznyolcvankettőezer-kilencszázötven) forintra felemeli, az ezt meghaladóan feljegyzett 185.350,- (Egyszáznyolcvanötezer-háromszázötven) forint kereseti illetéket az állam viseli.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalának felhívására fizetendő elsőfokú perköltség összegét 103.200,- (Egyszázháromezer-kettőszáz) forintra felemeli azzal, hogy az állam által ezt meghaladóan előlegezett 103.250,- (Egyszázháromezer-kettőszázötven) forint elsőfokú perköltséget az állam viseli.

A felperes által az alperes javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét 10.500, (Tízezer-öttszáz) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 172.500,- (Egyszázhetvenkettőezer-öttszáz) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 93.400,- (Kilencvenháromezer-négyszáz) forint feljegyzett fellebbezési illetéket, az ezt meghaladóan feljegyzett 424.700,- (Négyszázhuszonnégyezer-hétszáz) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

A felperes módosított keresetében az **helység 1-i ...1** hrsz-ú ingatlanon a felek élettársi viszonya alatt szerzett közös tulajdon felperesre eső hányadának megváltási áráként 12.500.000,- Ft megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Álláspontja szerint az élettársi viszony alatt felépített lakóház $\frac{1}{2}$ illetősége a felperest illeti meg, hiszen a felek szerzési aránya egyenlő volt. Kérte, hogy a bíróság 2005. július 1-től kezdődően az alperest többlethasználati díj megfizetésére kötelezze.

Az alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, ugyanakkor módosított ellenkérelmében a közreműködés arányát magára nézve előnyösebben 90-10%-os arányban kérte megállapítani, ennek figyelembe vételével kérte a megváltási ár meghatározását, és a használati díj megállapítását. Kérte, hogy a bíróság a megváltási árba számítsa be a telekingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésekor az alperes által a felperesnek már megfizetett 600.000,- Ft-ot.

A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság P.20.117/2006/59. számú ítéletében megállapította, hogy az ingatlanon a felek által létrehozott lakóingatlan $\frac{1}{5}$ részben a felperes, $\frac{4}{5}$ részben az alperes tulajdona. A közös tulajdont akként szüntette meg, hogy elsődlegesen az alperest jogosította fel a felperesi tulajdoni hányad megváltására. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 90 napon belül 4.026.000,- Ft-ot, kimondta, hogy ha az alperes a fenti határidő alatt nem fizeti meg a megváltási árat, úgy az alperes $\frac{4}{5}$ tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adja. Kötelezte erre az esetre a felperest, hogy ugyancsak 90 napon belül fizessen meg az alperesnek 16.104.000,- Ft-ot, továbbá az alperes beruházásának ellenértékeként 300.000,- Ft-ot. A megváltási ár kifizetésének igazolása után az alperest

kötelezte, hogy 30 nap alatt az ingatlant kiürítve bocsássa a felperes birtokába. Kötelezte az alperest, hogy 90 napon belül fizessen meg a felperesnek a 2005. június 1-től 2007. október 31-ig terjedő időszakra 58.000,- Ft elmaradt használati díjat. Egyebekben a felperes keresetét elutasította. Rendelkezett a perköltség viseléséről és a perfeljegyzés törléséről.

A Győri Ítéltábla a Pf.III.20.134/2008/4. számú végzésében a megyei bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította. Egyúttal a másodfokú eljárás költségét a felperes javára 100.000,- Ft-ban, az alperes javára 121.000,- Ft-ban állapította meg.

Határozatában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróságnak további bizonyítást kell lefolytatnia a felek által hivatkozott különvagyoni hozzájárulások tekintetében, ennek során nem mellőzhető a műszaki szakértői vélemény megfelelő kiegészítése sem. A felperes többlethasználati díj iránti igénye tekintetében sem mellőzhető további bizonyítás lefolytatása, amennyiben annak jogalapját az alperes továbbra is vitatja. Az építkezéshez felhasznált különvagyoni hozzájárulások megállapítása mellett szükség van az élettársak szerzésben való közreműködési arányának a megállapítására. Ennek során az élettársi együttélés idején elért jövedelmek és a felek által végzett egyéb tevékenység egyaránt értékelendő, és a bíróság megállapítása e tekintetben is megfelelően indokolandó. A felek tulajdoni hányadának meghatározásakor a különvagyoni hozzájárulások, valamint az élettársi közös vagyonból származó hozzájárulás értékének az építkezés teljes műszaki-bekerülési költségéhez viszonyított aránya határozandó meg elsődlegesen, és ennek alapján lehet a forgalmi értékből kifejezésre juttatni a felek tulajdoni illetőségének mértékét. E körben azonban megfelelően figyelembe kell venni az életközösség megszűnése után elvégzett munkák értéknövelő hatását is.

Az ítéltábla végzésében rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság a felperes többlethasználati díj iránti követelése tekintetében mind a Pp.213. § (1) bekezdését, mind pedig a Pp.215. §-át megsértette, ezen túlmenően pedig döntésének sem a jogalap, sem az összecszerűség tekintetében nem adta megfelelő indokát, továbbá tévesen határozta meg a pertárgy értékét is.

A megyei bíróság a megismételt eljárás során meghozott ítéletében megállapította, hogy az **helység 1-i ...1 hrsz-ú ingatlan 17/100 részben a felperes, 83/100 részben az alperes tulajdonát képezi élettársi vagyonközösség jogcímén.** A közös tulajdont akként szüntette meg, hogy elsődlegesen a felperes 17/100 tulajdoni illetőségét 4.182.000,- Ft megváltási ár 60 napon belüli megfizetése ellenében az alperes tulajdonába adta. A megváltási ár megfizetésének igazolása esetére felhívta a földhivatalt a perfeljegyzés törlésére, és a jelenlegi tulajdoni ingatlan-nyilvántartási állapot érintetlenül hagyására.

Arra az esetre, ha az alperes a megváltási árat a teljesítési határidőre nem fizeti meg, megkeresni rendelte a földhivatalt, hogy az ingatlanra a felperes 17/100 tulajdoni illetőségét jegyezze be, az alperes tulajdoni hányadát pedig 83/100 részben élettársi vagyonközösség jogcímén csökkentse. Az így létrejött közös tulajdont másodlagosan árveréssel rendelte el megszüntetni, az alábbi feltételekkel:

Az ingatlan legkisebb árverési vételárát 25.000.000,- Ft-ban határozta meg, amelyből a felperest 4.182.000,- Ft, míg az alperest a fennmaradó összeg illeti meg. Amennyiben a legkisebb árverési vételárnál magasabb vételárat sikerül elérni, a többlet a feleket a tulajdoni

hányaduk arányában illeti meg. Kimondta, hogy az árverést a végrehajtási törvény szabályai szerint kell lefolytatni.

Kötelezte a bíróság az alperest, hogy 60 nap alatt fizessen meg a felperesnek 428.000,- Ft használati díjat, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 127.500,- Ft le nem rótt illetéket, míg a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság Gazdasági Hivatala külön felhívására 32.410,- Ft állam által előlegezett szakértői díjat azzal, hogy az ezt meghaladóan feljegyzett illetéket és előlegezett szakértői díjat az állam viseli. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000,- Ft perköltséget azzal, hogy az ezt meghaladóan felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a peres felek 1994. elejétől élettársi kapcsolatot alakítottak ki, 2003. nyaráig a felperes szüleinél laktak, ekkor költöztek be az általuk időközben felépített perbeli családi házba. A felperes szüleinél önálló háztartást nem vezettek, a rezsiköltséghez előbb hozzájárultak, de az építkezés megkezdésétől hozzájárulást nem kellett fizetniük, a felperes szülei ezzel támogatták az építkezést.

A felek 1996-ban vásárolták az **helység 1-i ...1.** hrsz-ú építési telket, amely 1/2-1/2 arányban került a tulajdonukba. Az építkezés során az építőanyagot és a szakmunkákat közös bevételeikből fizették, a segédmunkát mindkettőjük részéről rokonok és barátok biztosították. 2003-ban a felépült házba beköltöztek, bár annak bizonyos részei nem voltak készen. Az építkezés költségeit a közös jövedelem, a baráti segítségek, illetve a saját munkájuk nem fedezte, így az alperes a húgának **Ország 1-ben** élő rokonától, "**A**"-tól 1998. és 2004. között összesen 2.300.000,- Ft hitelt kapott, 8 részletben. A hitel a ház építésére lett felhasználva, de arról a felperes nem tudott. Az alperes a kölcsönt nem fizette vissza, annak kifejezett határideje nem is volt.

A bíróság megállapítása szerint a felek együttélésük alatt eltérő mértékű jövedelemmel rendelkeztek, a felperes rövidebb-hosszabb megszakításokkal különböző munkahelyeken dolgozott, és otthoni varrásból és kerámiafestésből volt jövedelme, míg az alperes lényegében a teljes együttélés alatt bejelentés nélkül **Ország 2-ben** dolgozott, heti négy-öt napot távol volt, **Ország 2-ben** való ellátásáról és oda-vissza utazásáról maga gondoskodott. Az alperes az együttélés kezdetétől madarakkal foglalkozott, kb. 30 kanári, papagáj, és fürj volt a birtokában, míg 2003-ban kb. 100 -150 madara volt. Azokat szaporította, kiállításokra vitte és értékesítette. Amíg dolgozott, addig a madarakat a felperes gondozta, de a szükséges magokat és egyebeket az alperes vette meg **Ország 2-ben**. A madarak eladásából jelentős jövedelemre tettek szert a felek.

Az ítéleti tényállás szerint a felek hosszú ideig harmonikusan éltek, azonban az alperes gyanúja szerint a felperesnek külső kapcsolata volt, így rendezni kívánta a közös ingatlan jogi sorsát. Ezért 2005. március 13-án adásvételi szerződést kötöttek, ezzel az alperes 600.000,- Ft vételárért megvette a telek felperesi ½ illetőségét. Így az ingatlan- nyilvántartás szerint az alperes az ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

A felek életközössége 2005. július 1-jével véglegesen megszakadt, a felperes ezt követően nem lakott a közös házban, ruháit és fontosabb ingóságait az életközösség megszakadása után nem sokkal elvitte, de többi holmiját 2006. október végén hozta csak el. Azóta az alperes használja kizárólag az ingatlant, a félbemaradt munkáknak csak egy részét fejezte be.

A bíróság ítélete jogi indokolásában elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az élettársi együttélés alatt milyen volt a felek hozzájárulási aránya. Megállapította, hogy a felperes munkaviszonyából 1994-2005. júniusáig kerekítve 3.158.000,- Ft munkabér, 1994-1997. között varrásból évi 50.000,- Ft, azaz öt évre 250.000,- Ft jövedelme, továbbá egy éven át a kerámiafestésből havi 40.000,- Ft, összesen 480.000,- Ft jövedelme származott. A felperes összes bevétele tehát 3.888.000,- Ft volt. A felperes vezette a háztartást, de ez nem volt megterhelő, hiszen az alperes a hét nagyobb részében távol volt, az együttélésük első kilenc évében a szülőknél laktak. Mindezt értékelve a háztartási teendők és a felperesi szülők segítsége fejében a bíróság a felperesi hozzájárulást 15%-kal, míg a madarak felperesi gondozása fejében további 10 %-kal, összesen 25%-kal megnövelte, így annak teljes összege 4.860.000,- Ft-ban került megállapításra.

A bíróság az alperesi jövedelmi viszonyokat a felperes által sem vitatott alperesi személyes előadás és **"B"** tanúvallomása alapján állapította meg. Így havi jövedelmét 1994-re 70.000,-, 1995 első félévére 80.000,-, a második félévtől 1997-ig 300.000,-, 2003-2006 júniusig 250.000,-, mindösszesen 29.420.000,- Ft-ban határozta meg. Mérlegelte, hogy az alperes nem volt bejelentve és adót sem fizetett, ugyanakkor figyelembe vette, hogy a kint tartózkodás költségeit (ellátás, utazás) ebből az összegből kellett fedezni, és az együttélés alatt 2.500.000,- Ft-ért az alperes gépkocsit vásárolt. Ezért 10%-kal csökkentette az alperesi hozzájárulást, és végösszegét kerekítve 26.500.000,- Ft-ban határozta meg. Ennek megfelelően a bíróság a felperesi hozzájárulás arányát a közös jövedelmen belül 18%-ban, míg az alperesi hozzájárulás arányát 82%-ban állapította meg.

A megyei bíróság rámutatott arra, hogy a felek szerződésükkel a telek jogi sorsát rendezték, így a felépítményt és a kialakult közös tulajdoni arányokat számolta el. A műszaki szakértő véleménye alapján a felülépítmény bekerülési értékét 2003-as árszinten 16.760.000,- Ft-ban határozta meg, melyen belül a munkadíjak 4.636.000,- Ft-ot tettek ki, ennek fele, tehát 2.318.000,- Ft a segédmunka díja, melyet a bíróság megállapítása szerint a felperes rokonai és az alperes barátai lényegében azonos arányban nyújtottak. A bíróság a **"A"-tól** felvett 2.280.000,- Ft kölcsönt a kölcsönadó tanúvallomása és a becsatolt elismervények alapján - utalva arra, hogy a kölcsön visszafizetési határideje 2010-ben fog kezdődni - alperesi hozzájárulásnak ítélte. A fentiekre tekintettel a 16.760.000,- Ft műszaki értékből a segédmunkák (2.318.000,- Ft) és az alperesi kölcsön (2.280.000,- Ft) levonása után fennmaradó 12.162.000,- Ft-ra vetítette a felek fentebb megállapított szerzési arányát. Ennek megfelelően a felperes hozzájárulását az utóbbi összeg 18 %-ban (2.189.000,- Ft) és a segédmunka felében (1.159.000,- Ft-ban), összesen 3.348.000,- Ft-ban, míg az alperes hozzájárulását a 12.162.000,- Ft 82%-ban, valamint a segédmunka másik felében és a külföldi kölcsön összegében, összesen: 13.412.000,- Ft-ban határozta meg.

Ezek alapján a bíróság megállapította, hogy a felépítmény elkészítéséhez a felperes 20/100, az alperes pedig 80/100 arányban járult hozzá. A telek azonban a szerződés folytán az alperes kizárólagos tulajdonának minősül, így a teljes ingatlanra megállapított tulajdoni hányadok a felperes javára 17/100, míg az alperes javára 83/100 arányban állapíthatóak meg, hisz a 2003 évi 20.000.000,- Ft-os összforgalmi értéken belül a telek értéke 3.200.000,- Ft. A felülépítmény 16.800.000,- Ft értékéből a felperes 20%-os hozzájárulása 3.360.000,- Ft, amely a teljes forgalmi érték 17/100-a.

A bíróság kifejtette, hogy a felperes által 50%-ban meghatározni kért tulajdoni arány csak akkor lenne megítélhető, ha a felek hozzájárulásának értékét nem lehetne egyáltalán megállapítani. A per adatai azonban a hozzájárulási arányok meghatározását lehetővé tették, így a bíróság ennek megfelelően rendelkezett a tulajdoni hányadokról.

A bíróság a megváltási ár összegét a beszerzett és a megfelelő összehasonlító adatokra alapított szakértői vélemény alapján határozta meg. Figyelembe vette, hogy a jelenlegi 25.000.000,- Ft-os összforgalmi értékből a felperes által sem vitatottan 400.000,- Ft értékű beruházást az alperes az életközösség megszakadása után végzett el. Így a 24.600.000,- Ft-nak a 17/100-ában, 4.182.000,- Ft-ban határozta meg a felperesnek járó megváltási árat.

Ugyanakkor arra az esetre, ha az alperes megfelelő teljesítőképességgel nem rendelkezik, a felperes másodlagos kérelmének megfelelően árveréssel rendelkezett a közös tulajdon megszüntetéséről.

A bíróság kiemelte, hogy az alperes sem vitatta a felperes használati díj iránti igényének jogalapját, ugyanakkor a használati díjfizetés kezdő időpontját 2006. november 1-jével határozta meg, arra figyelemmel, hogy a felperes ekkor vitte el az ingatlanból valamennyi ingóságát. A használati díj mértékét a szakvélemény alapulvételével állapította meg, figyelembe véve a felperes tulajdoni illetőségét, ezért 2009. június 30-ig terjedő időszakra 428.000,- Ft használati díj megfizetésére kötelezte az alperest.

A felperes fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, és az alperes keresete szerinti marasztalását kérte. Hangsúlyozta, hogy a peres felek szerzési aránya fele-fele arányban állapítandó meg, hiszen a felperes nem csak folyamatosan dolgozott, de gondozta a felek madarait, tevékenyen részt vett az építkezésben is. A felperesi tanúk szavahihetősége egyértelműen megállapítható, vallomásuk életszerű, spontán és nem betanult, ellentétben az alperesi tanúk vallomásával. A tanúk vallomása és a becsatolt fényképek a felperes állítását támasztották alá.

A felek közös vagyonukból és nem az alperes különvagyonából vásárolták meg az ingatlant. A felperes rokonai nem csak segédmunkát végeztek, hanem szakmunkát is, édesapja végezte az egész ház villamossági szerelését, melynek az anyagköltségéhez is jelentősen hozzájárult. A belső festést a felperes nagybátya végezte, aki szintén hozzájárult az anyagköltséghez is. A belső részen ő végezte a márványozást is, amihez a színezőt és a lakkot is ő hozta.

Kifogásolta, hogy a bíróság az ítéletábra hatályon kívül helyező végzésében foglalt iránymutatással szemben nem tisztázta, hogy ki milyen arányú munkát végzett, és nem adott helyt e tekintetben a felperes bizonyítási indítványainak.

Sérelmezte a fellebbezés, hogy a bíróság nem értékelte a segédmunkások étellel-itallal való ellátását, amelyet a felperes édesanyja végzett.

Hangsúlyozta, hogy az építkezés teljes ideje alatt a felek a felperes szüleinek a családi házában laktak, a szülők gondoskodtak az összes közüzemi költségről, élelmezésről, takarításról, mosásról. Az építkezés megkezdéséig havi 5000,- Ft jelképes hozzájárulást kellett csak fizetniük, ezt követően pedig ezzel sem járultak hozzá a háztartás költségeihez. A megyei bíróság azonban ezt a hozzájárulást nem értékelte, holott ez tette lehetővé, hogy a felek minden keresményüket megtakarítsák, és építkezni tudjanak.

Vitatatta felperes az ítélet azon megállapítását, hogy az alperes **"C"-tól** kamatmentes kölcsönt kapott volna. Utalt arra, hogy az állítólagos kölcsönadóval a felperes is annyszor találkozott, mint az alperes. Az alperes nyírta nála a füvet szívességből. A község önkormányzatának felszólításai alapján megállapítható, hogy 2004-ben **"C"** családjának **helység 1-i** telkén nem nyírták a füvet, holott ha a barátság fennmaradt volna, és valóban folyósított volna az alperesnek kamatmentes kölcsönt, úgy az alperes nem hagyott volna fel a szívességi fünyírással.

A felperes álláspontja szerint **"C"** **helység 1-i** ingatlana felújításra szorul, a ház romos, szinte alig lakható. A ház állapotára figyelemmel életszerűtlen, hogy pénzét nem az édesanyja tulajdonát képező ingatlan felújítására fordította. **"C"** **Ország 1-ben** albérletben lakik, kereseti és jövedelmi viszonyai nem érik el azt a szintet, hogy ilyen jelentős hitelt nyújtson. A fentiekből megállapítható, hogy az alperes nem bizonyította, hogy ténylegesen vett-e fel kölcsönt, és ha igen, akkor azt mire fordította. Életszerűtlen az is, hogy egy idegen ilyen hosszú időtartamra adjon jelentős összegű kölcsönt, mindenféle fedezet nélkül.

A felperes hivatkozott arra, hogy hivatalosan bejelentett munkaviszonnyal rendelkezett és dolgozott, és ezt pontosan igazolta is. Az alperes által hozott igazolás azonban csupán annak alátámasztására alkalmas, hogy az alperes nem rendelkezett bejelentett munkaviszonnyal, munkavállalási engedéllyel. Nem igazolt, hogy a perben felmutatott igazolások ténylegesen kitől származnak, és nem igazolják hitelt érdemlően a tényleges keresetet sem. Az alperes azt sem igazolta, hogy bejelentés nélküli munkavégzésével kapcsolatosan 13. és 14. havi bért kapott volna. Nem vette kellően a bíróság figyelembe azt sem, hogy az alperes heti négy napot távol volt, ez alatt étkezésének és lakhatásának költségei merültek fel, az alperes tehát nem azt a jövedelmet hozta az életközösségbe, amit az igazolásokra figyelemmel állított. Mindemellett megállapítható, hogy az alperes 2004-ben 2.500.000,- Ft-ért személygépkocsit vásárolt, a megtakarításait tehát erre és nem az építkezésre fordította.

A felperes álláspontja szerint az alperesnek kellett hitelt érdemlően igazolnia a szerzési arányok eltérését, hisz erre ő hivatkozott. A Ptk.578./G § (1) bekezdése e tekintetben úgy rendelkezik, hogy ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni. Az alperes ugyanakkor a bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni. A fellebbezésében a felperes hivatkozott még a Legfelsőbb Bíróság BH.1994/252, BH.1988/184 és BH.1982/142 számú eseti döntéseire, kérve a felek szerzési arányát egymást közt egyenlő arányban megállapítani, a közös tulajdon megszüntetése körében meghatározott megváltási árat pedig ennek megfelelően felemelni.

Fellebbezésében kifogásolta a többlethasználati díj iránti igényének kezdő időpontjára vonatkozó elsőfokú bírósági álláspontot. Utalt arra, hogy valóban 2006. október végén vitte el valamennyi ingóságát az ingatlanból, de annak az volt az oka, hogy az alperes zárat cserélt, a felperesnek nem adott kulcsot, az ingóságokat önként nem adta ki, a felperes az ingatlanba nem tudott bejutni. Ezeket a körülményeket, az alperes ez irányú magatartását nem lehet a felperes terhére értékelni. A felperes többlethasználati díj iránti igénye tehát 2005. július 1-jétől alapos. Ebben az esetben a szakértő által megállapított összeget és az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát figyelembe véve kérte megállapítani fizetési kötelezettségét.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte. Utalt arra, hogy a perbeli esetben a bizonyítékok értékelése útján meghatározható a felek szerzésben való közreműködésének - eltérő - aránya, ezért a Ptk. 578/G. § (1) szerint nem lehet azt egyenlő mértékűnek tekinteni. Helyesen foglalt állást a megyei bíróság a szerzési arány megállapítása körében. A felek jövedelmi viszonyai tekintetében igazolást nyert a jelentős aránytalanság.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint kisebb részében alapos.

Az elsőfokú bíróságnak a megismételt eljárás során elsőként abban a kérdésben kellett a Ptk.578/G. § (1) bekezdésére figyelemmel állást foglalnia, hogy a felek javára az élettársi jogviszony alatt, a vagyonközösség tekintetében milyen szerzési arány állapítható meg. Ehhez a felek együttélés idején elért jövedelmeinek és az általuk végzett egyéb tevékenységnek vizsgálatára és értékelésére volt szükség. A megyei bíróság ítéletében az ezzel kapcsolatos releváns körülményeket maradéktalanul feltárta, és számbavette, azok mérlegelésével a szerzési arány mértékét helyesen állapította meg.

A felperesi fellebbezéssel szemben az alperes az elsőfokú ítéletben figyelembe vett **ország 2-i** jövedelmét a csatolt okiratokkal és volt munkatársa tanúvallomásával megfelelően igazolta. A bíróság feltárta és értékelte a felperes által végzett háztartási tevékenységet, illetve az ennek körében értékelendő szülői támogatást (ottlakás), továbbá a díszmadár-tenyésztésben való részvételt csakúgy, mint az alperes munkavégzésével kapcsolatos többletköltségeket.

Az ítélet tábla azonban rámutat arra, hogy a felperesi tevékenységnek a közreműködési arány meghatározásakor figyelembe vett értékét nem a felperes igazolt jövedelmének bizonyos arányában kell megállapítani, ezek értéke ugyanis egymástól független. Ugyanannak a háztartásban végzett munkának az értéke ugyanis nem lehet különböző attól, hogy a fél egyébként több vagy kevesebb jövedelmet igazol. Értékelésére tehát a szerzési arány meghatározása során önálló tényezőként kerülhet sor.

A fentiekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú ítélet indokolását az alábbiakat megállapítva módosítja.

Kizárólag az igazolt jövedelmek összevetésével a szerzési arány az alperesre nézve kedvező 88-12 % lenne, azonban a felperes oldalán értékelendő tevékenység, valamint az alperes részéről felmerülő többletköltségek megfelelő mérlegelésével a tényleges szerzési arány az elsőfokú ítéletben foglalt 82-18 %-ban határozható meg.

Az ítélet tábla a fentiekkel kapcsolatban - az elsőfokú bíróság jogi álláspontját osztva - utal arra, hogy a Ptk.578/G. § (1) bekezdése értelmében az azonos mértékű közreműködés vélelme csak akkor irányadó, ha a közreműködés aránya nem állapítható meg. A perbeli esetben azonban a feltárt adatok lehetővé tették ennek tényleges megállapítását.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott szakértői bizonyítás útján az építkezés teljes műszaki bekerülési költségét (bruttó 16.760.000.-Ft) és az ingatlan - felépítménnyel, illetve anélkül képviselt - forgalmi értékét feltárta, ezen megállapításait a felek nem vitatták.

Helyesen foglalt állást azzal, hogy a segédmunka értékét a felek egyenlő arányú hozzájárulásaként értékelte. A peradatok a felperes szüleinek a munkások ellátásában nyújtott segítsége mellett sem teszik lehetővé a hozzájárulás eltérő mértékének ítéleti bizonyossággal való megállapítását. A fellebbezésben hivatkozott azon körülmény, hogy a

felperes részéről nyújtott segédmunka mennyisége, így értéke meghaladta az alperes hozzájárulását, kétséget kizáró bizonyítást nem nyert.

Az elsőfokú ítélet számítási módja azonban annyiban e tekintetben módosításra szorul, hogy az építkezéshez való vagyoni hozzájárulás arányának meghatározásakor a bruttó bekerülési költséghez a segédmunkának nem a nettó (2.317.933.-Ft), hanem a bruttó (2.897.416.-Ft) értéke viszonyítandó.

A felperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozik arra, hogy az anyagköltség tekintetében a hozzátartozói részéről nyújtott különvagyoni hozzájárulás elszámolására tarthat igényt. A hozzátartozók tanúvallomása ennek, illetve a hozzájárulás mértékének bizonyítására alkalmas adatokkal nem szolgált.

Ugyanakkor részben helytálló a fellebbezés a felperes különvagyonaként elszámolandó szakmunkák tekintetében. Ahogy az ítéletábra a korábbi hatályon kívül helyező végzésében rámutatott, nem vitatottan a villanyszerelést a felperes édesapja, a felső szint részbeni festését a felperes testvére, az alsó szint festését pedig a nagybátyja végezte. Utóbbi tekintetében azonban maga a tanú nyilatkozta azt (P.20.117/2006/32. jkv. 7. oldala), hogy saját építkezésénél az alperes a gipszkartonozásban és asztalosmunkákban segített neki. A felperes nagybátyjának hozzájárulását tehát ellentételezettként kell értékelni, így a különvagyoni igényt nem alapozza meg. A felperes édesapja és testvére által végzett - ellenszolgáltatás nélküli - villanyszerelési, illetve festési munka értéke azonban a felperes javára elszámolandó. Az utóbbi tekintetében a perben beszerzett alapszakvélemény - a hatályon kívül helyező végzés útmutatásának megfelelően - kiegészítésre szorult. A megyei bíróság az ítéletábra ezen iránymutatásait elmulasztotta teljesíteni, ezért a felperes indítványára a másodfokú eljárás során az ítéletábra ebben a körben lefolytatta a szükséges bizonyítást. A kiegészített és a felek által nem vitatott szakvélemény alapján megállapítható, hogy a felső szint glettelésének és festésének nettó 47.609.-Ft (kerekítve bruttó 60.000.-Ft), míg a villanyszerelésnek nettó 388.800.-Ft (bruttó 486.000.-Ft) volt az értéke, ezek fele részét ugyanakkor a segédmunka ellenértéke képezte a szakvélemény szerint, amely ugyanakkor a teljes segédmunka elszámolásánál már értékelést nyert. Ekként a felperes a fenti bruttó összegek felének ($30.000 + 243.000 = 273.000$.-Ft) elszámolására tarthatott igényt.

Az ítéletábra nem ítélte alaposnak az alperes által "C"-től felvett kölcsön elszámolását kifogásoló fellebbezési kérelmet. A kölcsön felvételét, összegét és az építkezésre fordítását a tanú vallomása, továbbá az okiratok, azok dátuma és az ezzel időben egybeeső - számlákkal igazolt - kiadások együttesen kellően alátámasztják.

Az építkezéshez való hozzájárulás arányának helyes meghatározása tehát a következőképpen alakul.

A felperes javára a bruttó segédmunka fele, továbbá a szakmunka fenti értéke, az alperes javára pedig ugyancsak a segédmunka fele, valamint a kölcsönösszeg számolandó el. A teljes bekerülési költségnek a fentiek levonása után fennmaradó része pedig a felek között a szerzési arálynak megfelelően oszlik meg. Ezek együttes értékelésével a felépítmény tekintetében a felperes javára 27/100, míg az alperes javára 73/100 illetőség állapítható meg. Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság továbbiakban helyes számítási módszerének

alapulvételével - a különvagyonai telek és a felépítmény 2003. évi forgalmi értéke alapján - a teljes ingatlan tekintetében a felperes javára 23/100, míg az alperes javára 77/100 tulajdoni hányad állapítható meg. Az életközösség megszakadását követően az alperes által végzett értéknövelő beruházások elszámolásával tehát a felperes javára fizetendő megváltási ár (másodlagosan pedig az árverési értékesítés esetén neki járó összeg) 5.658.000.-Ft.

A felperesnek a többlethasználati díjat érintő fellebbezése is részben alapos. A követelés kezdőidőpontját illetően az elsőfokú bíróság téves álláspontot foglalt el azzal, hogy a felperesi ingóságok maradéktalan elszállításának tulajdonított döntő jelentőséget. Nem volt ugyanis vitás, hogy a felek életközössége már 2005 nyarán megszakadt, az alperes 2005. június 1-jén elvette a felperestől a kulcsot, azóta az ingatlant kizárólagosan használja. A felperes később birtokvédelmi igényt is érvényesített az alperessel szemben. Mindezek alapján megállapítható, hogy a felperest nem saját elhatározása, hanem az alperes magatartása fosztotta meg az ingatlan használatára iránti - tulajdonosi mivoltából fakadó - jogától. A kifejtettekre figyelemmel az ítélet tábla a többlethasználati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontját 2005. június 1-jében határozta meg.

Az összegszerűség megállapítását a felperes tulajdoni illetőségének az elsőfokú ítélettől eltérő megállapítása indokolta (a havi összeg 2006. július 1-ig 16.100, 2007. július 1-ig 17.250.-, ezt követően pedig 18.400.-Ft).

A fentiekben túlmenően alappal hivatkozott a felperes fellebbezésében arra is, hogy a többlethasználati díj iránti igényét keresetében (P.20.117/2006/53. szám) nem kizárólag az ítélethozatal időpontjáig, hanem a jövőre nézve is érvényesítette (mindamellett a Pp.247. § (1) bekezdés b.) pontja alapján ezt az igényét kereset kiterjesztésként a másodfokú eljárásban is érvényesítheti). Erre figyelemmel az ítélet tábla 2010. december 31-ig összesen 1.173.000.-Ft, ezt követően pedig havi 18.400.-Ft többlet használati díj megfizetésére kötelezte az alperest.

Az ítélet tábla a fentiekre figyelemmel a megyei bíróság ítéletét a Pp.253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben írtak szerint változtatta meg.

Az elsőfokú perköltség viselésére irányuló rendelkezések módosítását részben a pernyertesség arányának az érdemi rendelkezések megváltoztatása folytán való módosulása, részben pedig az indokolta, hogy az elsőfokú bíróság a pertárgy érték megállapítása során nem vette figyelembe a felperes többlethasználati díj iránti igényét, és az ezzel kapcsolatosan felmerülő illeték kötelezettséget, de nem rendelkezett a felmerült tanú-, és tolmácsdíj viseléséről sem.

A közös tulajdon megszüntetése tekintetében a Legfelsőbb Bíróság 1/2008.(V.19.) PK. vélemény VIII. pont f.) pontja alapján feljegyzett 339.500.-Ft illeték és a szakértői-, tolmács- és tanúdíj címén előlegezett 206.426.-Ft perköltség felét az alperes köteles megfizetni az államnak, a másik felét a felperes személyes költségmentessége folytán az állam viseli.

A többlethasználati díj tekintetében (az egyévi összeg figyelembevételével) feljegyzett 28.800.-Ft kereseti illetékből az alperes 13.200.-Ft (46 %) köteles megfizetni, a fennmaradó összeget pedig az állam viseli.

A Pp.81. § (1) bekezdése és a fentebb megjelölt PK. vélemény VIII. pont g.) pontjára figyelemmel a felek az ezt meghaladóan felmerült perköltségeiket (beleértve a jogi képviselők munkadíját is) maguk kötelesek viselni.

A fellebbezés pertárgy értéke a közös tulajdon megszüntetése tekintetében 8.318.000.-Ft volt, ebben a körben a felperes fellebbezése 18 %-ban vezetett eredményre. Ekként köteles megfizetni az alperes az államnak 90.000.-Ft feljegyzett illetéket, míg az ezt meghaladóan feljegyzett 409.100.-Ft fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli. A felperes ezzel kapcsolatosan 166.500.-Ft másodfokú ügyvédi munkadíj megfizetésére köteles az alperesnek.

A többlethasználati díj tekintetében a fellebbezési érték (egy év figyelembevételével) 316.800.-Ft volt. A felperes fellebbezési kérelme tekintetben is 18 %-ban vezetett eredményre. A 19.000.-Ft illetékből tehát 15.600.-Ft-ot az állam visel, míg 3.400.-Ft-ot az alperes köteles megfizetni az államnak. Ezen fellebbezési kérelemmel kapcsolatosan a felperes köteles megfizetni az alperesnek 6.000.-Ft másodfokú ügyvédi munkadíjat.

Győr, 2011. január 10. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.	Dr. Maurer Ádám sk.	Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: