

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.066/2011/4. szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla dr. Babay Ákos ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** szám alatti lakos felperesnek, - Dr. Petróczy Zoltán Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Petróczy Zoltán ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** szám alatti lakos I. rendű, **II.rendű alperes neve (címe)** szám alatti lakos II. rendű, és **(jogtanácsos neve)** jogtanácsos által képviselt **III.rendű alperes neve (címe)**. szám alatti székhelyű III. rendű alperesek ellen élettársi vagyoni közösség megosztása és egyéb iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2010. október 29. napján kelt 16.P.22.153/2008/46. sorszámú ítélete ellen a felperes részéről 47., az I. és II. rendű alperesek 49. sorszámú fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezését **részben** és akként **változtatja meg**, hogy a **(helység 1 neve)-i (X)** helyrajzi számú ingatlan árverési értékesítése esetén a befolyt vételártól elsődlegesen a III. rendű alperes nyerhet kielégítést, de a felperest a teljes vételár 40 %-a illeti meg és az ezt meghaladó összeg 1/2-1/2 arányban osztandó fel az I. és II. rendű alperesek között.

Mellőzi a felperes többlet használati díj fizetésére kötelezését.

A felperest terhelő elsőfokú eljárási illetéket 992.300,-(Kilencszázkilencvenkettőezer-háromszáz) Ft-ra, az I. és II. rendű alpereseket terhelőt személyenként 279.100,-279.100,-(Kettőszázhetvenkilencezer-egyszáz-Kettőszázhetvenkilencezer-egyszáz) Ft-ra **felemeli**.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet **helybenhagyja** azzal a pontosítással, hogy az elsőfokú ítélet 12. oldalán az utolsó előtti bekezdésben az ingatlan helyes megjelölése **(helység 1 neve)-i (Y)** helyrajzi szám.

A peres felek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetékből a felperes 416.300,-(Négyszáztizethatezer-háromszáz) Ft az I. és II. rendű alperesek személyenként

117.100,-117.100,-(Egyszáztizzenhétézer-egyszáz-Egyszáztizzenhétézer-egyszáz) Ft
megfizetésére kötelesek külön felhívásra az állam javára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a 2003. május 18. napján elhalálozott **(alperesi jogelőd neve)** volt **(helység 1 neve)**i lakos 1975. évtől 1996. évig **(személy 1 neve)**-tel házastársi életközösségben, 1997. évtől haláláig a felperessel élettársi életközösségben élt. Az I. és II. rendű alperesek a házasságból született gyermekek. Az élettársak a közel 6,5 évig tartó folyamatos együttélés során 16.968.000,-Ft értékű ingatlant, 9.387.000,-Ft ingóvagyonot és 1.206.788,-Ft vagyoni értékű követelést szereztek. A közös tartozásuk 7.647.000,-Ft volt. A lakóingatlanuk építési költségéhez személyenként 3.000.000,-3.000.000,-Ft különvagyonnal járultak hozzá. Az élettársi életközösség megszűnését követően a felperesnek 851.355,-Ft állattartási költsége merült fel, és a közös tartozásból 166.667,-Ft illetményelőleget fizetett vissza. A III. rendű alperes munkáltatói kölcsön biztosítására jelzálogjogot alapított a közös szerzésű ingatlanra.

A felperes módosított keresetében az élettársi közös vagyon megosztását kérte 60-40 %-os, az I. és II. rendű alperesek jogelődére kedvezőbb közreműködési arány mellett. Előadta, hogy az élettársi közös vagyonhoz tartoznak a **(helység 1 neve)**i **(X)** helyrajzi számú és a **(Y)** helyrajzi számú ingatlanok, a keresetlevélben 1-68 tétel alatt felsorolt ingóságok, a 69-72 sorszám alatti követelések és a 73-80 tétele számú tartozások, amelyek 4/10 részben képezik a tulajdonát, illetve a tartozások 4/10 részben terhelik. Az elszámolás körében kérte megtéríteni az életközösség megszűnése után felmerült állatgondozás költségének arányos részét és az általa kiegyenlített tartozást.

Az ingatlanok vonatkozásában a felperes a kérte tulajdonjogának megállapítását követően a közös tulajdon megszüntetését akként, hogy a bíróság a tulajdoni illetőségét adja az I. és II. rendű alperesek tulajdonába megváltási ár fizetése ellenében, avagy kérte az ingatlanok árverésen történő értékesítését és az árverési vételár tulajdoni arányoknak megfelelő felosztását. Az ingatlanokon fennálló tulajdonjog megállapítása és a közös tulajdon megszüntetése vonatkozásában a III. rendű alperest tűrésre kérte kötelezni.

Keresetében az aktív vagyont 30.134.788,-Ft-ban jelölte meg, amelyből 40 %-os arányú részesedés mellett 12.053.915,-Ft illeti. A tartozások öt terhelő arányos részébe kérte beszámítani az általa visszafizetett összeget és költsége arányos részét. Hivatkozott arra, hogy a **(helység 1 neve)**i **(X)** helyrajzi számú ingatlan felépítésére fordított 3.000.000,-Ft különvagyonni hozzájárulása az ingatlan értékemelkedése folytán 5.805.900,-Ft-ban számolandó el.

Az I. és II. rendű alperesek az élettársi kapcsolat fennállását nem vitatták, de a közreműködés arányát 30-70 %-ban a felperesre terhesebb mértékben kérték megállapítani. Az ingóságok körét és értékét nem kifogásolták, azonban a vagyontömeghez tartozó követelések vonatkozásában állították, hogy a nyugdíjpénztári megtakarítások nem tartoznak az elszámolás körébe, azok kizárólagosan a jogelődjük külön vagyonát képezik.

Az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését a felperes által kért módon nem ellenezték, de az elszámolás során a **(helység 1 neve) (X)** helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét 16.780.000,-Ft-ban és a **(helység 1 neve) (Y)** helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét 188.000,-Ft-ban kérték megállapítani. Az állattartási költségeket 851.355,-Ft-ban elfogadták. A vagyontömeghez tartozó közös tartozások sorába kérték felvenni azt a 600.000,-Ft összegű magánkölcst, amelyet **(személy 2 neve)** 2002. májusában adott **(alperesi jogelőd neve)** részére és édesanyjuk **(személy 1 neve)** fizetett vissza 2007. évben. Az elszámolás során jogelődjük építkezésre fordított külön vagyonát 3.000.000,-Ft-ban kérték figyelembe venni, amely összeg a **(pénzügyi intézmény neve)**-től felvett kölcsön. A felperesi különvagyonai hozzájárulás mértékére 2.000.000,-Ft-ot ismertek el.

Viszontkeresetet terjesztettek elő, amelyben kérték, hogy a bíróság 2004. szeptemberétől kötelezze a felperest a **(helység 1 neve) (X)** helyrajzi számú ingatlan után többlethasználati díj fizetésére az igazságügyi szakértő kiegészített szakértői véleményének megfelelően a havi használati díj 70 %-ának megfelelő mértékben.

A felperes az I. és II. rendű alperesek viszontkeresetének elutasítását kérte.

A III. rendű alperes a tűrésre kötelezés iránti kereseti kérelem teljesítését nem ellenezte.

A Bács-Kiskun Megyei Bíróság P.21.679/2004/132/I. sorszámú ítéletét a Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.430/2008/5. számú végzésével hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű kiegészítésének szükségessége miatt. Az új eljárásban az elsőfokú bíróság az iránymutatásban foglaltaknak eleget tett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes élettársi vagyontömeg jogcímén megszerezte a **(helység 1 neve) (X)** helyrajzi szám alatt felvett, természetben **(helység 1 neve), (Z)** helyrajzi szám alatt ingatlant 4/10 és a **(helység 1 neve) (Y)** helyrajzi szám alatt felvett szántó művelési ágú ingatlant 4/10 tulajdoni illetőségét. Rendelkezett a földhivatal megkereséséről a tulajdonjog bejegyzése iránt. A **(helység 1 neve) (X)** helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy a felperes 4/10 tulajdoni illetőségét az I. és II. rendű alperes tulajdonába adta egymás között egyenlő arányban 6.712.000,-Ft megváltási ár ellenében. Kötelezte az I. és II. rendű alperest külön-külön, hogy 90 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.356.000,-3.356.000,-Ft megváltási árat. A

(helység 1 neve) (Y) helyrajzi számú ingatlanon fennálló közös tulajdont is akként szüntette meg, hogy a felperes 4/10 tulajdoni illetőségét az I. és II. rendű alperes tulajdonába adta egymás között egyenlő arányban 75.200,-Ft megváltási ár ellenében.

Kötelezte az I. és II. rendű alperest külön-külön, hogy 90 napon belül fizessenek meg a felperesnek 37.600,-37.600,-Ft megváltási árat. A bíróság rendelkezett a körzeti földhivatal megkereséséről, amely szerint a felperes által kiadott bejegyzési engedély csatolását követően jegyezhető be az I. és II. rendű alperesek tulajdonjoga. Rendelkezett továbbá arról, hogy amennyiben az I. és II. rendű alperesek az ingatlanok vonatkozásában a részükre nyitva álló határidőn belül a megváltási árat a felperesnek nem fizetik meg, úgy az ingatlanokat árverésen kell értékesíteni. A **(helység 1 neve)**, külterület **(X)** helyrajzi számú ingatlan legkisebb vételárát 16.780.000,-Ft-ban állapította meg azzal, hogy az árverési értékesítés esetén a befolyt vételárból elsődlegesen a III. rendű alperes nyerhet kielégítést, a fennmaradó vételár 4/10 részben a felperest, míg 3/10-3/10 részben az I. és II. rendű alpereseket illeti. A **(helység 1 neve)**i **(Y)** helyrajzi számú ingatlan legkisebb árverési vételárát 188.000,-Ft-ban állapította meg azzal, hogy az árverési vételár 4/10 részben a felperest, 3/10-3/10 részben pedig az I. és II. rendű alperest illeti. A tulajdoni arányokkal egyezően rendelkezett az árverési értékesítési költségek viseléséről. A III. rendű alperest mindezek tűrésére kötelezte.

Az élettársi vagyonszösséghez tartozó ingóságokat a felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek egyező nyilatkozata alapján adta a felek tulajdonába és kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 30 napon belül 1.553.800,-Ft értékkiegynlítés. A vagyonszösséghez tartozó követeléseket 1.206.788,-Ft összegben a felperes tulajdonába adta és 724.073,-Ft értékkiegynlítés megfizetésére kötelezte az I. és II. rendű alperesek részére. A tartozásokat 7.647.000,-Ft-ban összegezte és a felperest kötelezte, hogy az I. és II. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 2.892.133,-Ft-ot fizessen meg. Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen 510.813,-Ft állattartási költségnek a megtérítésére. Kötelezte továbbá a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 2010. október 1. napjától kezdődően a megváltási ár kifizetésének időpontjáig havonta 41.940,-Ft többelhasználati díjat. Ezt meghaladóan a keresetet, valamint az I. és II. rendű alperesek viszontkeresetét elutasította.

A felek jogi képviselével felmerült költségekről akként rendelkezett, hogy azt mindenki maga viselje. Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket 11.761,-Ft előlegezett költség megtérítésére, valamint a felperest 621.180,-Ft, az I. és II. rendű alpereseket 278.820,-Ft feljegyzett eljárási illeték megfizetésére. Indokolásában kifejtette, a felperes és **(alperesi jogelőd neve)** a tanúvallomásokból megállapíthatóan 1997. évtől kezdődően létesítettek élettársi kapcsolatot, amely az alperesi jogelőd haláláig állott fenn. A jövedelmük mértékét igazoló dokumentumok szerint a felek jövedelmi viszonyaira tekintettel a szerzésben való közreműködésük aránya 1/3-2/3 részben lenne megállapítható, azonban a felperes az élettársi együttélés időtartama alatt a háztartási munkákat folyamatosan elvégezte, amely magatartásával is részt vett a közös szerzésben. A felperes azon előadása, hogy élettársa rokonainak gondozásában részt vett, bizonyítatlan maradt, azonban a háztartási munkák kellő súllyal történő értékelése azt kívánja meg, hogy a közös vagyon létrehozásában való

Pf.III.20.066/2011/4. szám

szerzési arány 60-40 %-os mértékben kerüljön megállapításra a felperesre nézve kedvezőtlenebb arányban. A felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek 3.000.000,-

3.000.000,-Ft külön vagyon elszámolását kérték az építkezéshez történő hozzájárulás címén értéknövekedést eredményező beruházásra hivatkozással. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ez az előadás megalapozottsága esetén sem értéknövekedés körében elszámolható kötelmi jellegű igény, hanem a tulajdoni igényt alapozza meg. A peradatok mérlegelése során arra következtetett, hogy a felperes a külön vagyonát képező lakásingatlan vételárából 3.000.000,-Ft-ot vitt be az élettársi vagyonszösségbe, amelyet a lakásépítésre fordított és az I. és II. rendű alperesek jogelőde ugyanilyen összegű külön vagyonát fordította az építkezési munkálatokba. A két külön vagyoni hozzájárulás mértéke megegyezik, így nincs indok arra, hogy a felek közötti elszámoláskor a bíróság eltérjen a jövedelmi viszonyok és az élettársi együttélés alatt kifejtett tevékenységre tekintettel megállapítható előzőekben kifejtett szerzési aránytól. Ennek megfelelően következtetett a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonának mértékére. A perben ismételten kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a 2010. június 22. napi állapotnak megfelelően a házasingatlan forgalmi értékét 16.780.000,-Ft-ban állapította meg, figyelemmel az időközben bekövetkezett műszaki avulásra, a karbantartási kötelezettség nem teljes körű teljesítésére, illetve az ingatlanpiaci viszonyok változására. A felek által nem vitatottan a szántó ingatlan 188.000,-Ft forgalmi értéket képvisel. Az elsőfokú bíróság az ingatlanokon fennálló tulajdonközösséget elsődlegesen az I. és II. rendű alperesek magához váltásával, másodlagosan árverési értékesítéssel rendelte megszüntetni. A felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek a peres eljárás tartama alatt részegyezséget kötöttek a mindösszesen 9.387.000,-Ft értékű ingóságból 7.956.000,-Ft tulajdonba adásáról. A felperesre jutója 3.754.800,-Ft, amelyből természetben kapott 2.201.000,-Ft értékű vagyontárgyat, vagyis az I. és II. rendű alperesek ingóvagyon értékkiegyenlítése címén 1.553.800,-Ft-ot kötelesek megfizetni. A követelések vonatkozásában az I. és II. rendű alperesek nem bizonyították, hogy a nyugdíjpénztári befizetések **(alperesi jogelőd neve)** különvagyonához tartoznak, ezért a bíróság valamennyi követelést közös szerzeménynek tekintette és a felperes tulajdonába adta, összesen 1.206.788,-Ft összegben. Ugyanakkor arányos értékkiegyenlítés megfizetésére kötelezte az I. és II. rendű alperesek részére. A tartozások között nem találta elszámolhatónak **(személy 2 neve)** magánokiratba foglalt nyilatkozata alapján azt a 600.000,-Ft összegű kölcsönt, amelyet az I. és II. rendű alperesek kértek a vagyonmérlegbe felvenni. Rámutatott arra, önmagában **(személy 2 neve)** nyilatkozata a kölcsönügylet létrejöttére vonatkozóan nem szolgál elegendő bizonyítékul a felperes tagadásával szemben. A felperes által visszafizetett illetményelőleg összegére tekintettel a reá eső tartozás mértékét 2.892.133,-Ft-ban határozta meg, amelybe beszámította az állattartás költségének arányos részét 510.813,-Ft-ot. A többlethasználati díjat illetően az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy csak attól az időponttól kezdődően illeti meg az I. és II. rendű alpereseket, amikortól ezt az igényt érvényesítették. A 6/10 tulajdoni illetőség után járó többlethasználati díjat az

-6-

igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleménye alapján havonta 41.940,-Ft-ban állapította meg, amelyet a felperesnek a megváltási ár kifizetéséig, avagy az árverésen történő értékesítés időpontjáig kell megfizetnie.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítéletet részben és akként kérte megváltoztatni, hogy az ítélet tábla az elsőfokú eljárásban pontosított keresetének egészében adjon helyt. Okfejtése szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a házaspár ingatlan forgalmi értékét 16.780.000,-Ft-ban fogadta el, mert az igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleménye aggályos, amelyre észrevételében rámutatott. Téves azon rendelkezés, hogy az árverési értékesítés esetén elsődlegesen a III. rendű alperes nyerhet kielégítést, ugyanis a munkáltatói kölcsöntartozás terhére már elszámolásra került. Vitatta a külön vagyonát képező lakás eladásából származó 3.000.000,-Ft vételár, mint különvagyonon beruházás elszámolásának mikéntjét azzal, hogy azt az életközösség megszűnésekor olyan mértékben kell megtéríteni, amilyen arányban az adott vagyontárgyban forgalmi érték változása bekövetkezett. Állította, az alperesek jogelődje az építkezésre 1.500.000,-Ft kölcsönből származó külön vagyonát fordította és téves az az ítéleti megállapítás, hogy a tartozásból 1.465.075,-Ft-ot kizárólag néhai **(alperesi jogelőd neve)** fizetett vissza. Ténylegesen a törlesztés a közös vagyon terhére és az élettársak közös jövedelméből történt. Sérelmezte a többlethasználati díj felszámítását, mert többlethasználat nem valósult meg és az összegszerűség csupán következtetésen alapul. A terhére rótt illeték összegét túlzottnak találta, tekintettel a perköltségről történt ítéleti rendelkezésre, valamint arra, hogy a perben kötött részegyezségekre figyelemmel az illeték mérsékléséről is rendelkezni kellett volna.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezésükben ugyancsak az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kérték. A felperesi közreműködés arányára figyelemmel a szerzéshez való hozzájárulás mértékét 30 %-ra kérték módosítani és az ingatlanokból a felperesnek jutó megváltási árat 5.034.000,-Ft-ra, illetve 56.400,-Ft-ra mérsékelni. Az ingó vagyon különbözetét 1.553.800,-Ft-ban, az állattartás arányos költségét 510.813,-Ft-ban, vagyis a felperesre jutó aktív vagyont 7.155.013,-Ft-ban kérték meghatározni. A javukra elszámolandó tartozások címén 2.474.100,-Ft, a követelések után 294.000,-Ft, a lejárt használati díj vonatkozásában 2010. október 1. napjától 2011. január 25. napjáig 195.750,-Ft, mindösszesen 2.963.820,-Ft-ra tartottak igényt. Ekként a két összeg különbözetét 4.191.193,-Ft-ra kérték módosítani, illetve újabb kiegészítő ingatlanforgalmi szakvélemény beszerzését indítványozták és ennek eredményétől függően kívánták további, az elsőfokú ítélet módosítása iránti fellebbezési kérelmüket előterjeszteni. Kérték a perköltségre vonatkozó rendelkezés megváltoztatását oly módon, hogy a felperes, aki nagyobb mértékben pervesztes lett, javukra első- és másodfokú perköltséget térítsen meg. Fellebbezésük indokaként előadták, megdőlt a felperes azon előadása, hogy az alperesi jogelőd édesanyjának ápolásában, gondozásában részt vett. Az általa végzett háztartási munkák elégtelen voltára csatolták **(személy 3 neve)** közjegyző által

Pf.III.20.066/2011/4. szám

hitelesített nyilatkozatát, amely szerint az otthoni teendőket átlagos szinten sem látta el. Az állatokat az alperesi jogelőd, illetve egy alkalmazott gondozta, míg a ház körüli munkákban a felperes és az alperesi jogelőd egyaránt részt vett. Hivatkoztak arra, hogy a felperes az élettársi kapcsolat megszűnését követően a lakóingatlant elhanyagolta, a karbantartási

munkákat elmulasztotta, amelynek következtében a ház értéke csökkent. Az ingatlanok szerzésének időpontjára és külön vagyoni jellegének igazolására vonatkozóan előadták, hogy az élettársi kapcsolat kezdetét megelőzően vásárolta jogelődük mindkét földrészletet, amelyek a külön vagyonát képezték. Az ítélet 12. oldalának utolsó előtti bekezdésében tévesen megjelölt ingatlan helyrajzi számot kijavítani kérték. A házas ingatlan felperesnek jutó megváltási árát 16.780.000,-Ft alapulvétele mellett 5.034.000,-Ft-ban kérték megállapítani és a szerzési arány módosítására figyelemmel a szántó ingatlan megváltási árát is kérték leszállítani. A felperes külön vagyoni ráfordítását 2.000.000,-Ft-ban ismerték el, és ezen összeg mellett kérték elszámolni. Megalapozatlannak találták az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a két építkezésre fordított külön vagyoni hozzájárulás mértéke egymással megegyezik és azok egymás hatását kioltják. Álláspontjuk szerint nem lett volna mellőzhető szakvélemény beszerzése a felperes, illetve az alperesi jogelőd által az ingatlanba történő különvagyoni beruházások eltérő mértékére figyelemmel annak megállapítására, hogy külön-külön milyen mértékű értékemelkedést eredményeztek az ingatlan forgalmi értékében. Mindezek alapján indítványozták a másodfokú eljárásban igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését arra is, hogy az alperesek által a jogelőd külön vagyonaként megjelölt földrészletek milyen értéket képviselnek. A többlethasználati díj megállapítása kapcsán igényüket a Ptk. 140. § (1) bekezdésére alapozták és sérelmezték a visszamenőleges elszámolás iránti viszontkereset indokolás nélküli elutasítását. Álláspontjuk szerint 2004. szeptember hónaptól 2010. szeptember hónapjáig a felperest a 30 %-os közreműködési arányra figyelemmel 4.439.890,-Ft többlethasználati díj hátralék terheli. Az ingó vagyonmérleggel kapcsolatban nem fogadták el azt a megállapítást, amely szerint a vagyonközösséghez tartozna az **(nyugdíjpénztár 1)**-i, valamint a **(nyugdíjpénztár 2)**-i megtakarítás, mindösszesen 786.788,-Ft értékben. Véleményük szerint ezek az alperesi jogelőd személyéhez tapadó külön vagyoni megtakarítások, amelyek nem képezik az élettársi vagyonközösség részét, ezért abból kihagyandók. Ugyanakkor kérték **(személy 2 neve)** által 2002. májusában az élettársi együttélés alatt kölcsön adott 600.000,-Ft összegű tartozás felvételét a vagyonmérlegbe és annak arányos elszámolását.

A felperes fellebbezése **kisebb részben alapos**, az I. és II. rendű alperesek fellebbezése - a helyesbítési kérelemtől eltekintve - **megalapozatlan**.

A Ptk. 685/A. §-a szerint két, házasságkötés nélkül érzelmi és gazdasági közösségben együtt élő személy - ha jogszabály másként nem rendelkezik - élettársnak minősül, míg a Ptk. 678/G. § (1) bekezdése értelmében az élettársak az

együttélés 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. Helyes jogi okfejtéssel mutatott rá az elsőfokú bíróság arra, hogy a hivatkozott törvényhely szerint élettársi kapcsolat létrejöttének és fennállásának megállapítása fogalmilag feltételezi a közös lakásban való együttlakást, a közös háztartás fenntartását, a felek közötti érzelmi kapcsolat fennállását, az együvé tartozásuknak a harmadik személyekkel szemben való felvállalását, továbbá a felek legalább hallgatólagos egyetértését abban a kérdésben, hogy a közös gazdálkodásuk eredményeképpen szerzett

vagyon közös legyen. Ezen fogalmi elemek együttes megvalósulása esetén az élettársi kapcsolat fennállása közös tulajdonszerzést csak az együttélés ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön megszerzett vagyontárgyakra, illetve vagyonszaporulatra nézve és a szerzéshez való hozzájárulás arányában eredményez.

A jogvita érdemi elbírálásakor mindenekelőtt abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy az élettársi jogviszony mikor kezdődött, az együttélés fogalmi elemei fennálltak-e 1997. május hónapban, az ingatlanok tulajdonjogának megszerzésekor. Az élettársi jogviszony fennállásának bizonyítottsága ugyanis törvényes vélelmet létesít amellett, hogy annak tartama alatt az élettársak által akár együttesen, akár külön-külön megszerzett bármely vagyontárgy az élettársak közös tulajdonát képezi, kivéve, ha valamelyikük, avagy jogutódai kizárólagos szerzést bizonyítanak. Ezért a közös szerzés célját, a szerzésben való közreműködés tényét és mértékét, valamint az ennek megfelelő arányú tulajdonszerzés mértékét nem az egyes vagyontárgyakra külön-külön, hanem az együttélés teljes tartama alatt megszerzett vagyontömegre vonatkozóan egységesen kell meghatározni (BH 2007. évi 122. jogeset). Az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítási eljárást folytatott le az élettársi kapcsolat kezdő időpontjára, amelyet 1997. évben határozott meg. A felperes a keresetében előadta, hogy a néhai 1996. évben a házastársi életközösségének megszakítása után közvetlenül hozzá költözött a külön vagyoni lakásába, és ettől az időponttól kezdődött az élettársi jogviszony. Ezt a tényt erősítette meg többek között **(tanu 1 neve)**, **(tanu 2 neve)**, **(tanu 3 neve)**, **(tanu 4 neve)** tanúk vallomása, továbbá **(személy 4 neve)** előadása, amely szerint 1997. évben már az élettársak együtt jártak ki **(helység 1 neve)** külterületére földingatlant nézni, és együtt döntöttek a vételről. Az I. és II. rendű alperesek több beadványukban elismerték a földrészletek közös szerzését (pl. P.22.153/2008/22. és 42. szám alatt), majd visszatérően vitatták e tényt, azonban az eltérő tartalmú nyilatkozataikat nem indokolták meg. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésére tekintettel a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg, hogy az élettársak közös tulajdonát képezik az alperesi fellebbezésben ismételtén vitatott földrészletek, azt az együttélés tartama alatt szerezték.

A felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek az élettársi kapcsolat létrejöttének tényére és a szerzésben való közreműködés eltérő arányára egyező előadást tettek, azonban a felperes 40 %-ban, míg az I. és II. rendű alperesek 30 %-ban jelölték meg a felperesnek a közös gazdálkodás eredményeként szerzett vagyonát. Az alperesek

Pf.III.20.066/2011/4. szám

fellebbezésükben megalapozottan hivatkoztak arra, hogy a Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.430/2008/5. sorszámú végzését követően a bizonyítási eljárás kiegészítése során megdőlt az a felperesi előadás, amely szerint közreműködött néhai élettársa rokonainak tevételes gondozásában. Ugyanakkor **(tanu 5 neve)** tanú vallomásából megállapíthatóan, bár a felperes a tényleges gondozási tevékenységben nem vett részt, de hétvégéken főzött a rokonoknak, az ételt **(helység 2 neve)**re szállították és közreműködött a részükre történt bevásárlásokban, valamint ellátta a saját háztartásukból adódó teendőket. Nincs

jelentősége az alperesi fellebbezéshez csatolt **(személy 3 neve)** által közjegyző előtt tett nyilatkozatnak a háztartási munka színvonalát illetően, hiszen azt az együtt élő felek igényei határozták meg, és az I. és II. rendű alperes nem állította, hogy a hagyományos háztartási tevékenységet a jogelőd látta el. Az ítéletábra a fentiekre tekintettel egyetért az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a felperes közreműködési aránya 40 %-os mértékű.

Ingatlanok esetében a közös tulajdon megszüntetésére a Ptk. 147-148. §-ában foglaltak alapján kerülhet sor. A megszüntetés történhet megváltással és árverési értékesítéssel is. Megalapozatlanul kifogásolta a felperes a házingatlan forgalmi értékének megállapítását. Az igazságügyi szakértő 2005. június hónapban és 2010. június hónapban értékelte az ingatlant, amelynek során figyelemmel volt az időközben bekövetkezett gazdasági recesszió kivül további értékcsökkentő hatásokra, mint a műszaki avulásra, a funkcionális avulásra és a karbantartás elmulasztására. Az utóbbi három értékmódosító tényező folytán nem képezheti az elszámolás alapját a változatlan műszaki tartalom mellett kimunkált 19.353.000,-Ft érték, hiszen az ingatlan jelenlegi állapota ennek nem felel meg. Az elsőfokú bíróság az aggálytalan kiegészített igazságügyi szakértői vélemény alapján helyesen határozta meg a megváltás alapját képező értéket 16.780.000,-Ft-ban, ugyanis a közös tulajdon megszüntetésére a megszüntetés időpontjában fennálló forgalmi érték az irányadó.

Árverési értékesítést akkor lehet elrendelni, ha a felek elvárható együttműködése és jogaik rendeltetésszerű gyakorlása ellenére a közös tulajdon megszüntetése más módon, súlyos érdeksérelem nélkül nem oldható meg. Az elsőfokú bíróság másodlagosan az I. és II. rendű alperes részéről a megváltási ár meghatározott időn belüli megfizetésének elmulasztása esetére rendelkezett erről a megszüntetési módokról. Helyesen határozta meg a legkisebb árverési árat, amelyet a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) PK véleménye szerint a végrehajtás során a végrehajtó nem szállíthat le, és a végrehajtást elrendelő bíróság is csak akkor, ha ebben a felek megállapodtak és a legkisebb vételár alacsonyabb összegben történő meghatározását kéri. A Vht. 169. §-a alapján helyes az a megállapítás, hogy jelen esetben a zálogjoggal biztosított követelést kell először kielégíteni, de ez a felperesnek járó árverési vételárat nem befolyásolhatja. Az 1.052.448,-Ft munkáltatói kölcsöntartozás arányos elszámolása a terhére már megtörtént és az újbóli levonás a kétszeres elszámolást eredményezné. Ezért a felperes fellebbezésében

-10-

megalapozottan sérelmezte az ettől eltérő ítéleti döntést, amelyet az ítéletábra megváltoztatott és kiküszöbölt a hátrányt, amikor arról rendelkezett, hogy a III. rendű alperes kielégítésétől függetlenül a felperest az árverési vételár 4/10 része illeti meg és a III. rendű alperes kielégítése után fennmaradó rész az I. és II. rendű alpereseknek jár egyenlő arányban. Bár a II. rendű alperes vállalta a munkáltatói kölcsön visszafizetését, azonban több tartozást az I. rendű alperes fizetett meg és az I. és II. rendű alperesek belső jogviszonyának rendezése nem képezte a per tárgyát.

A Ptk. 140. § (1) bekezdése alapján a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. A Ptk. 141. §-a

értelmében a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg, de ilyen arányban terheli őket a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is. A PK 8. számú állásfoglalás szerint a Ptk. rendelkezései mellett nincs akadálya annak, hogy a bíróság egyetértés hiányában a tulajdonostársak közt felmerült birtoklási és használati vitát úgy rendezze, hogy a hasznosítás módját végrehajtható határozattal maga állapítja meg. Különösen házingatlan esetében a birtoklás, használat mértéke eltérhet a tulajdoni hányad szerinti aránytól. Ilyen indokolt eltérés a hasznokban való részesedés arányán nem változtat, és ezért az esetleg szükségesnek mutakozó időszakos pénzbeli kiegyenlítésről kell gondoskodni. Az elsőfokú bíróság ennek alapján kötelezte a felperest az I. és II. rendű alperes viszontkeresetére figyelemmel, előterjesztésének időpontjától kezdődően többlethasználati díj fizetésére. Nem volt figyelemmel arra, hogy a felperes előadása és az igazságügyi szakértői véleményből megállapíthatóan nem használja az egész ingatlant és az alperesek nem szólították fel igazoltan a felperest lakrész vagy földrészlet birtokba adására. Nem terhelheti a tulajdonostársat olyan kötelezettség, hogy a másik, illetve a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadát valós szükséglet hiányában és akarata ellenére is birtokba vegye, és kizárólagosan használja (BH 1999. évi 170. jogeset). A másik társtulajdonos visszaélésszerű joggyakorlásának a hiányában tehát méltányolható jogi érdeke sem fűződhet a társtulajdonosnak ahhoz, hogy a saját tulajdoni hányadának, illetőleg a dolog egészének a kizárólagos használatára a bíróság, az azt ténylegesen nem használó társtulajdonost feljogosítsa. Miután a felperes a **(helység 1 neve) (Z)** helyrajzi szám alatti házingatlannak csupán egy részét használja, amely vonatkozásában az I. és II. rendű alperesek nem bizonyították a tulajdoni arányt meghaladó használatot és olyan felperesi magatartást, amely a közös használatot lehetetlenné tette, az elsőfokú bíróság indokolatlanul kötelezte a többlet használati díj fizetésére. Az ezt vitató felperesi fellebbezés megalapozottnak bizonyult, míg az I. és II. rendű alperesek fellebbezése a többlethasználati díjnak 2004. szeptember hónaptól kezdődő visszamenőleges megállapítására és az összegszerűség módosítására téves. (Megjegyzi az ítéletábla, hogy a fellebbezés petítségében, illetve az elszámolásban nem is kérték alperesek csak 2010. október 1. napjától többlethasználati díj fizetésére kötelezni a felperest, s csupán fellebbezésük indokolásában szerepel 2004. szeptemberétől a felperes fizetési kötelezettsége.)

Pf.III.20.066/2011/4. szám

Egyetért az ítéletábla az elsőfokú bíróság azon okfejtésével, amely szerint bizonyítást nyert, hogy a felperes 3.000.000,-Ft, míg az alperesi jogelőd ugyancsak 3.000.000,-Ft különvagyoni beruházást eszközölt a házépítéskor, amelyek kiegyenlítik egymást és az elszámolás során ekként veendő figyelembe. A felperes fellebbezésében tévesen hivatkozott arra, hogy a néhai 1.500.000,-Ft kölcsönt kapott kézhez a **(pénzintézet neve)**től, ugyanis a 14. sorszámú válasziratból megállapíthatóan a takarékszövetkezet néhai **(alperesi jogelőd neve)**nak két részletben 3.000.000,-Ft kölcsönt nyújtott lakásépítés céljára, amelynek felhasználását utólag ellenőrizte. A kölcsöntartozás közös

törlesztése a felperes javára nem tulajdoni, hanem csupán kötelmi jellegű elszámolási igényt alapozna meg, azonban erre vonatkozóan keresetet nem terjesztett elő, ugyanis az élettársi közös szerzés jogcímére alapított tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését kérte. E körben az I. és II. rendű alperesek fellebbezése is megalapozatlan. Tévesen állították, hogy a felperes nem bizonyította különvagyoni lakásingatlana értékesítéséből eredő 3.000.000,-Ft vételárrésznak a közös tulajdonú ingatlanba történő beruházási célú felhasználását. Azon állításukkal szemben, hogy a felperest jelentős mértékű tartozás terhelte, a felperes bizonyította, hogy mindösszesen 191.971,-Ft munkáltatói kölcsön, valamint 8.970,- és 11.168,-Ft egyéb tartozása állott fenn ingatlana eladásakor, és az eladási ár 3.500.000,-Ft volt. Így a bizonyítási teher megfordult, az I. és II. rendű alperesnek kellett volna bizonyítania további olyan felperesi kötelezettség meglétét, amelynek folytán a közös építkezéshez csupán 2.000.000,-Ft-tal járulhatott hozzá. Ezen bizonyítási kötelezettségüknek az alperesek nem tettek eleget. Így helyesen következtetett az elsőfokú bíróság arra, hogy a két különvagyoni befektetés azonos mértékű volt és azonos mértékű tulajdoni arányt eredményezett.

A közös vagyon megosztásának fő szabály szerint valamennyi aktív és passzív közös vagyonra ki kell terjednie. Ez alól kivételt csak azok a vagyontárgyak jelentenek, amelyeknek megosztásáról vagy annak mellőzéséről a felek megállapodtak. A vagyoni értékű követelések körében az I. és II. rendű alperes kifogásolták a nyugdíjpénztári megtakarítások közös szerzeményként történt számbavételét. Ezek a megtakarítások az élettársi életközösség fennállása alatt keletkeztek, vagyis a vélelem alapján az élettársak közös vagyonához tartoztak, amelyből a felperest illeti a közreműködésének aránya szerinti vagyoni követelés. Megalapozatlan az az álláspontjuk, amely szerint a nyugdíjpénztári megtakarítások a néhai személyéhez kötött különvagyoni szerzésnek minősülnek. Nem lehet egyetérteni az **(személy 2 neve)** féle 600.000,-Ft tartozásnak az elszámolására alapított fellebbezési kérelemmel sem. Az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott arra, hogy a Pp. 196. § (1) bekezdése szerint a magánokirat az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, azonban nem az abban foglaltak valóságtartamát bizonyítja. Önmagában **(személy 2 neve)** nyilatkozata a kölcsönügylet létrejöttére vonatkozóan elegendő bizonyítékul nem szolgál a felperes tagadásával szemben. Az

elutasítás döntő oka továbbá az, hogy az I. és II. rendű alperesek állítása szerint a tartozást 2007. évben az édesanyjuk fizette vissza, vagyis ez a követelés - engedményezés hiányában - nem illeti meg őket. Egyébként is életszerűtlen, hogy az alperesek édesanyja a volt házastársa és a felperes közös tartozásáért állt volna helyt.

Az ítéletábra mellőzte az I. és II. rendű alpereseknek igazságügyi szakértő kirendelésére, illetve kiegészítő szakértői vélemény beszerzésére vonatkozó bizonyítási indítványát. Miután a két földrészletet az élettársak az élettársi jogviszony fennállása alatt közösen szerezték, és közös vagyoni beruházásaik azonos mértékűek, szükségtelen a további szakvélemény beszerzése. Értékelhetetlen az az alperesi fellebbezési előadás, amely szerint a kiegészített szakértői vélemény ismeretében kívántak további fellebbezési

kérelmet előterjeszteni, hiszen a fellebbezésre nyitva álló 15 nap leteltét követően és a másodfokú eljárás során fogyanatosítandó bizonyítás kiegészítés alapján nincs lehetőség további jogorvoslati kérelmek előadására. A külterületi szántóingatlan helyrajzi számát az ítéletábla helyesbítette.

Mindkét fél kifogásolta az elsőfokú bíróságnak a perköltségről és az illetékről szóló rendelkezését. A Legfelsőbb Bíróság már hivatkozott 1/2008. (V. 19.) PK véleménye szerint a közös tulajdon megszüntetése során a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Az ettől való eltérés főleg akkor indokolt, ha arra a felek magatartása okot adott. Az eljárás során a felek a készkiadásokat megosztva viselték és magatartásuk nem alapozta meg a perköltség viselésére vonatkozó általános szabálytól eltérést. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy az eljárás során felmerült költségeiket a felek maguk viseljék. A felperes 36 %-ban, az I. és II. rendű alperesek 64 %-ban pernyertesek, amely irányadó a le nem rótt kereseti illeték viseléséről szóló döntésben, azonban az elsőfokú bíróság nem rendelkezett a korábbi eljárásban felmerült le nem rótt fellebbezési eljárási illetékről, amelyet pótolni kellett. Téves a felperes mérsékelt illeték alkalmazhatóságára vonatkozó fellebbezési előadása. Kétségtelen, hogy a felek az eljárás során jelentős értékű ingóság tulajdonjogát egyezség útján rendezték, azonban ezek elszámolására az elsőfokú ítéletben került sor, vagyis az illeték következményét is az ítéletben kellett levonni.

A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - annak nem fellebbezését részét nem érintve - a Pp. 253. § (2) bekezdésének alkalmazásával a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.

A másodfokú bíróság a másodfokú eljárásban felmerült fellebbezési illetékköltséget is 36-64 % arányban osztotta meg. A felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt másodfokú eljárási illeték megfizetésére a feleket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) és 15. § (1)

-13-

Pf.III.20.066/2011/4. szám

bekezdése alapján kötelezte, míg az illetékköltségen felül a perrel kapcsolatban felmerült költségeiket a korábbi indokolásnak megfelelően a felek maguk viselik.

S z e g e d, 2011. május hó 2. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk.	Dr. Rakita Zsuzsanna sk.	Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró

