

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a Bakkné dr. Gaál Éva ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Dr. Jójárt Ágnes Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r.** valamint **II.r. alperesek** ellen tulajdonjog megállapítása iránti ügyében a Vas Megyei Bíróság 2010. március 31. napján meghozott 17.P.20.196/2008/71. számú közbenső ítélete ellen az I.r. alperes részéről 74. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán a 2011. május 24. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság közbenső ítéletét helybenhagyja.

A közbenső ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A Vas Megyei Bíróság fellebbezéssel támadott közbenső ítéletében megállapította, hogy a felperes és I.r. alperes 1999. októbere és 2004. júniusa közötti időben élettársi kapcsolatban éltek.

Ítéletének tényállásában rögzítette, hogy a felperes és I.r. alperes munkatársak voltak. Beszélgetéseik során 1998. évben köztük szerelmi kapcsolat alakult ki.

A felek mindegyike ekkor házassági kötelékben élt. A felperes házassági életközössége 1998. októberében, az I.r. alperes házassági életközössége pedig 1998. novemberében szakadt meg. A felek 1999-től kezdődően közös jövőt terveztek.

I.r. alperes és volt férje 1999. február 8. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítették a tulajdonukban álló **Helység 1**, ... szám alatti ingatlant 15.000.000 Ft vételárért. I.r. alperes a vételárból jutó részből 1999. március 22. napján kelt szerződéssel megvásárolta a **"Helység"2** ... helyrajzi számú beépítetlen telekingatlant.

Az 1999. május 17-én jogerőre emelkedett építési engedély alapján 1999. tavaszán az I.r. alperes az értékesített **helység 1-i** ingatlan vételárából kezdte el építeni a kétlakásos családi ház és garázs épületet, amely építkezésben a felperes is tevékenyen részt vett. Az építkezésben a felperes barátai is segítettek (**"A"**, **"B"**, **"C"**). Az építkezés időtartama alatt a felek külön oldották meg lakhatásukat.

A felperes 1999. októberében költözött a **"Helység"2** ingatlanba, ettől kezdve I.r. alperessel közös háztartásban élt.

Az együttlakás ideje alatt a felek további beruházásokat végeztek az ingatlanon (tetőtérben gipszkartonozás, tetőtér befejezése 2001-2002. elején, elvégezték a külső szigetelést, vakolást, 2003. évben beépített szekrények elkészítését).

2003. év végén a felperes és I.r. alperes élettársi kapcsolata megromlott. Ebben az időszakban már mindketten külső kapcsolatot próbáltak létesíteni. 2004. májusában a felperes az I.r. alperestől elköltözött, személyes ingóságait elvitte. 2004. júniusa és 2005. januárja között a felek közt viták, veszekedések voltak, kapcsolatuk viharos és átmeneti jellegű volt.

Peres felek együttélésük időtartama alatt akként gazdálkodtak, hogy az I.r. alperes fizette a rezsiköltséget, I.r. alperes édesanyja az élelmezéshez járult hozzá, a felperes pedig alperes részére a fizetését, illetőleg annak egy részét átadta.

A felperes kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a felperes élettársi közös szerzés jogcímén megszerezte a **"Helység"2** ... helyrajzi szám alatti lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát. Jogfenntartással élt a közös tulajdon megszüntetése tekintetében, illetőleg az együttélés időszaka alatt I.r. alperes által megszerzett külterületi ingatlanok vonatkozásában.

A felperes nem vitatta, hogy a **Helység 1**, szám alatti ingatlan értékesítéséből befolyt vételár az I.r. alperes javára különvagyonként elszámolandó.

I.r. alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte. Nem vitatta, hogy a felperessel érzelmi közösségben élt, de vitatta a köztük lévő gazdasági kapcsolat fennálltát, ezáltal az élettársi életközösség létrejöttét. II.r. alperes a kereseti kérelem teljesítését nem ellenezte azzal a feltétellel, hogy az ítéleti rendelkezés a jelzálogjog fennállását és terjedelmét nem érinti.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem jogalapja tekintetében a Ptk. 685/A. és 587/G. §-ból következően azt vizsgálta elsődlegesen, hogy a felek között élettársi életközösség létrejött-e, és amennyiben igen, úgy mely időtartamban. E körben az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy a felek között a közös lakásban való együttélés, illetőleg a közös háztartás fenntartása megvalósult-e, köztük érzelmi-gazdasági közösség fennállt-e, illetőleg hogy összetartozásukat kifelé minden vonatkozásban vállalták-e.

A felek közti szerelmi kapcsolat kezdetét a felperes 1998-ra, az I.r. alperes azonban 2000 nyarára tette. Ezzel szemben felperes édesanyja, "D", illetőleg "E" tanú vallomásai alapján, valamint figyelemmel arra, hogy a felek házassága közel egy időben került felbontásra - amely tény az ok azonosságát is feltételezi - az állapítható meg, hogy a felek szerelmi kapcsolata már 1998-tól fennállt.

A felperes az élettársi kapcsolat kezdetét 1999. márciusában határozta meg tekintettel arra, hogy ekkor kezdték a felek az építkezést.

I.r. alperes előadása szerint 2001. január végétől lakott kinn a felperes "Helység"2ben életvitelszerűen.

"E", "A", "D", "F", "G" tanúk vallomásai alapján igazolt, hogy a felperes I.r. alperessel 1999. októberétől élt közös háztartásban.

A felperes 2004. júniusában költözött el a közös ingatlanból, mivel kapcsolatát az I.r. alperessel meg kívánta szakítani.

I.r. alperes lánya "H", "I" tanúk "J" és "K" tanúk vallomása alapján az állapítható meg, hogy 2004. júniusát követően - szemben a felperes által állítottakkal - a felek élettársi életközössége nem állt helyre. A tanúk nyilatkozata alapján az is megállapítható volt, hogy I.r. alperes 2004. júniusától "G"-vel alakított ki kapcsolatot, ezt erősíti meg "L" vallomása is. "M", "N", "NY" nyilatkozatai arra utalnak, hogy a felek között 2004. júniusától 2005.

elejéig is konfliktusokkal terhelt átmeneti kapcsolat állt fenn, ez azonban az együttlakást nem bizonyítja.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felperes 2004. júniusáig lakott a **"Helység"2** ingatlanban, és élt közös háztartásban az I.r. alperessel.

A felek közti gazdasági közösség vizsgálata körében utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy az élettársi viszony megállapíthatósága szempontjából nincsen jelentősége, hogy a felek milyen módon kezelték az együttélés alatt jövedelmüket, és a közös háztartás fenntartásához milyen módon járultak hozzá.

Ennek alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy megalapozza a gazdasági közösséget, hogy - az I.r. alperes által is elismerten - a felperes a háztartás költségeihez havi 20.000-30.000 Ft-tal hozzájárult. Megvalósult a gazdasági közösség olyan vonatkozásban is, hogy a közös boldogulás céljából vállalt vagyoni döntésekben is részt vett a felperes. Az építkezéssel kapcsolatban a felperes is eljárta, tárgyalta mesterekkel, részt vett az építőanyag beszerzésében, a vakolási munkálatokban is. Azt, hogy 2004. nyarat követően az ingatlan festési munkáiban részt vett, a felperes igazolni nem tudta. Cáfolta ezt **"O"** festőmester nyilatkozata és **"L"** vallomása is. Így a gazdasági közösség fennállta 2004. júniusát követően nem állapítható meg ítéleti bizonyossággal.

A tanúk vallomása alapján kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a felek összetartozásuk harmadik személyek irányában vállalták.

Az elsőfokú bíróság **"A"**, **"B"** és **"P"** tanúk nyilatkozatai alapján azt állapította meg, hogy a felperes az építkezést a sajátjának tekintette. A tanúvallomásokat a bíróság akként értékelte, hogy a felek hallgatólagos megállapodása arra vonatkozott, hogy közös gazdálkodásuk eredménye is közös lesz. A felperes emellett nem vitatta, az I.r. alperes által értékesített ingatlan vételára az I.r. alperes különvagyonának tekintendő.

A fentiek alapján tehát azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az élettársi kapcsolat fogalmi elemei 1999. októbere és 2004. júniusa között a felek viszonylatában megvalósultak.

A közbenső ítélettel szemben az I.r. alperes élt fellebbezéssel. Elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását, felperes keresetének elutasítását kérte azzal, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a felek között élettársi kapcsolat nem állt fenn. Másodlagosan a közbenső ítélet megváltoztatását kérte

aszerint, hogy az élettársi kapcsolat fennálltát a bíróság 2001. január és 2003. decembere között állapítsa meg, egyidejűleg az ítélet indokolásából megalapozatlanság miatt törölje azon bírósági megállapítást, hogy a felperes az I.r. alperes részére a fizetését átadta. Harmadlagosan az alperes az ítélet indokolásával szemben élt fellebbezéssel kérve, hogy az ítélet az elsőfokú ítélet indokolását a fellebbezésben kifejtetteknek megfelelően módosítsa.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok helytelen mérlegelésével részben megalapozatlan ítéleti tényállást állapított meg.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a - felperes szavahihetőségét is megkérdőjelező - tény, miszerint a 2008. március 27. napján kelt keresetlevél és a 2008. május 20. napján kelt előkészítő irat tartalma egymásnak ellentmondó. Keresetlevelében a felperes azt állította, hogy alperessel közösen vásároltak egy ingatlant, amelyet felújítottak, majd előkészítő iratában azt állította, hogy telket vásárolt, amelyre új házat építettek.

A bíróság azt állapította meg, hogy a felek közös jövőt terveztek. Ennek ellentmond az a tény, hogy alperes 1999. évben is rendelkezett **Helység 1**, ... részében egy 240 m² alapterületű kétemeletes családi házzal. Amennyiben a felek közös jövőt terveztek, itt lehetőségük lett volna közös gazdálkodás mellett az összeköltözésre. Hivatkozott arra, hogy az **BANK** ... Megyei Igazgatósága felé fennálló 380.000 Ft összegű tartozást az alperes nem az ingatlan vételárából egyenlítette ki, ugyanis a ... ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés 1999. február 8. napján kelt, míg az **BANK** Bank által benyújtott törlési kérelem 1999. február 2. napján kelt.

A bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tény, hogy az ingatlannal kapcsolatos valamennyi dokumentum, építési engedély, adásvételi szerződés kizárólag az alperes és a vele közösen gazdálkodó édesanyja nevére szólt. A közös gazdálkodás, a közös építkezés feltételezné, hogy az építkezéssel kapcsolatos dokumentumok egy része a felperes személyére is utal, illetőleg a felperes rálátással rendelkezik egyrészt alperes vagyoni viszonyaira, másrészt az építkezés anyagi forrásaira. Sérelmezte, hogy a bíróság több helyütt ítéleti megállapításokat alapított **"D"**, felperes édesanyjának tanúvallomására, aki nemcsak a családi kapcsolat következtében elfogult, hanem több ízben ellentmondó nyilatkozatot is tett, így szavahihetősége megkérdőjelezhető. Maga felperes nyilatkozott úgy, hogy az építkezés ideje alatt albérletbe költözött, ezzel szemben felperes édesanyja a tárgyaláson tanúként azt adta elő, hogy néhány hétig I.r. alperes és a felperes nála laktak.

"D" azt állította, hogy a 2001. évben történő ingatlanvásárláshoz kapcsolódóan 500.000 Ft összeget adott át az alperesnek. Ezzel szemben a megvásárolt ingatlant csak 2002. évben hirdették meg, és a becsatolt adásvételi szerződés is 2002. évben keletkezett.

Nem helytálló azon ítéleti megállapítás sem, hogy a felperes az építkezésben tevékenyen részt vett. E körben rámutatott az alperes, hogy 1999. évet megelőzően a felperes a bal kezén törést szenvedett, azt nehezen tudta mozgatni, ezért az építkezés időtartama alatt sem volt terhelhető. A felperes az ingatlanon munkálatokat nem érzelmi okokból végzett, hanem azért ellenértéket kapott mind a felperes, mind az építkezésen dolgozó barátai. A barátok segítsége eseti jellegű volt.

A bíróság azt állapította meg, hogy a felperes és I.r. alperes között gazdasági közösség állt fenn, éltek mindennapi életüket. Az I.r. alperes álláspontja szerint ez a kijelentés nem alapozza meg a gazdasági közösség fennálltát.

Tévesen állapította meg a bíróság, hogy a felperes az I.r. alperes részére a fizetését átadta. Ezt a körülményt csak a felperesi nyilatkozat és az elfogultnak tekintendő tanúk nyilatkozata támasztja alá (felperes édesanyja és felperes fia). Az élettársi kapcsolat alatt a felperes megtakarítással nem rendelkezett. Az építkezés időtartama alatt 1999. évben hiteleket törlesztett kb. 500.000 Ft összegben. Ebből következően beruházandó jövedelme nem volt. E körben a felperesi nyilatkozatok is ellentmondók. A felperes, állította, hogy fizetését teljes egészében átadta, majd később úgy nyilatkozott, hogy a fizetéséből az albérletét finanszírozta.

Sérelmezte, hogy "Q" ügyvédő nyilatkozatából az elsőfokú ítélet azon megállapításokat vette alapul, amelyet a tanú a jegyzeteinek áttekintése nélkül, emlékezetére támaszkodva adott elő. A későbbiekben azonban a tanú úgy nyilatkozott, hogy számára egyértelmű volt, hogy a "Helység"2 ingatlan az I.r. alperes tulajdonát képezte.

Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor úgy foglalt állást, hogy a felek közti gazdasági közösség fennállt, mivel az I.r. alperes által is elismerten a felperes a háztartás költségeihez hozzájárult 20.000 - 30.000 Ft-tal. E körben azonban az alperesi nyilatkozat nem arra vonatkozott, hogy a felperes folyamatosan járult hozzá a háztartás költségeihez, hanem úgy értendő, hogy a felperes a "Helység"2ben való tartózkodása rövid időszaka alatt hozzájárult ott lakása költségeihez.

Hivatkozott arra az I.r. alperes, hogy a felperes ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként nem szerepel, lakcímként az ingatlant nem jelentette be, amiből az következik, hogy a felperes sem tervezett hosszabb együttlakást, közös gazdálkodást.

Rámutatott a fellebbezés, hogy "E" tanú szavahihetősége megkérdőjelezhető, ugyanis egymással ellentmondó nyilatkozatokat tett. Állította, hogy 1999. évben a tetőtérben járt, noha a fűtést csak 2001. évben szerelték fel. A bíróság tehát a tanú nyilatkozatára tényállást nem alapíthatott volna. Hivatkozott arra, hogy egyik levelében maga a felperes is 2000. júliusára teszi a szerelmi kapcsolat kezdetét. "R" 1999. évben több alkalommal járt az ingatlanban, azonban felperessel ott nem találkozott, sőt kérdésére I.r. alperes úgy nyilatkozott, hogy „nincsen senkije”. Utalt "S" tanúvallomására, aki úgy tudta, hogy alperes egyedül építkezett az édesanyjával.

Kérte kijavítani az ítélet indokolásában írt azon megállapítást, miszerint felperes 2004. júniusáig az I.r. alperessel közös kasszán volt. Állította ugyanis I.r. alperes, hogy a felek közt gazdasági közösség nem állt fenn.

Felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítélőtábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat a Pp. 206. §-ban írtaknak megfelelően, okszerűen értékelve helyes tényállást állapított meg, az ebből levont jogi következtetései az élettársi kapcsolat fennállta, és annak időtartama tekintetében helytállóak.

A Ptk. 685/A. § szerint az élettársak, ha jogszabály másként nem rendelkezik, két, házasságkötés nélkül közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben együtt élő személy.

Helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy az élettársi kapcsolat megvalósulása csak több konjunktív feltétel együttes fennállása esetén állapítható meg. A közös háztartásban együttélés az érzelmi kapcsolat megléte, az összetartozás kívülállók felé történő vállalása peres felek esetében kétséget kizáróan megállapítható. A tanúvallomások részletes és okszerű értékelésével állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy a fentiekén túl a felek között a gazdasági közösség, a közös célok érdekében történő együttműködés is megállapítható. A felperes az építkezés

folyamatában kétséget kizáróan részt vett, azt hogy munkáját ellenérték fejében végezte semmilyen peradat nem támasztja alá. Az együttélés költségeihez hozzájárult, külön megtakarításokat, illetőleg külön költsékeztést az I.r. alperes sem állított. Az a körülmény, hogy az együttélés időszaka alatt a felperes a fizetésén kívül egyéb pénzforrásokkal és az építkezésbe investálható nagyobb összegű megtakarításokkal nem rendelkezett a közös gazdálkodás megállapíthatóságát nem zárja ki, ez a körülmény a szerzési arányok megállapításánál vehető figyelembe.

A fentiekre tekintettel tehát az elsőfokú bíróság - a tanúvallomásokat értékelve - okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a felek között a gazdasági közösség is fennállt, ebből következően megállapítható az élettársi kapcsolat. Helytállóan mérlegelte az elsőfokú bíróság az élettársi kapcsolat időtartamát is.

A fellebbezésben írtakra tekintettel az ítélet tábla kiemeli, hogy az I.r. alperes harmadlagos fellebbezési ellenkérelme tartalmilag a megváltoztatásra irányuló első és másodlagos fellebbezési kérelmek indokait sorolja fel. Ebből következően beadványa az ítélet indokolása elleni külön fellebbezésnek nem tekinthető.

A fellebbezésben felsorolt érvek az elsőfokú bíróság által is részletesen vizsgált bizonyítékok, tanúvallomások és okiratok értékelésére vonatkoznak. A fellebbezés az ítéleti mérlegelés felülvéleményezését kéri, amelyre azonban csak akkor volna lehetőség, hogyha a mérlegelés nyilvánvalóan okszerűtlen, iratellenes volna. Az elsőfokú bíróság azonban okszerűen indokolja, mely bizonyítékokat miért vet el, vagy fogad el, így azok felülbírálatára nincs lehetőség.

A fellebbezés egyes pontjai bizonyos tanúk szavahihetőségét kérdőjelezi meg, kiragadva vallomásukból olyan elemeket (pl. "E"), amelyek a tanúnyilatkozat lényegéhez viszonyítva relevanciával nem bírnak (pl. "E", "Q"). Az a körülmény, hogy a felperes az építkezéssel kapcsolatos dokumentumokon nem került nevesítésre, nem zárja ki azt, hogy élettársi kapcsolat álljon fenn az I.r. alperessel.

A fentiekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét a Pp. 254. § /3/ bekezdése alapján helybenhagyta.

Győr, 2011. évi május hó 24. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Menyhárdné dr. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Vass Mária sk.
bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő