

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Vasenszky Zsuzsanna ügyvéd (Telek & Vasenszki Ügyvédi Iroda) által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, a dr. Rónai László ügyvéd (Dr. Rónai László Ügyvédi Iroda) által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen, tulajdonjog megállapítása iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2010. november 23. napján meghozott 25.P.28.534/2007/38. számú ítélete ellen, a felperes részéről 40. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az állam által viselt költséget 902.680 (Kilencszázkétezer-hatszáznyolcvan) forintra felemeli, egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 125.000 (Százhuszonötézer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 390.000 (Háromszázkilencvenezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A peres felek 1998. elejétől éltek élettársi kapcsolatban, melyből 2002-ben egy gyermekük született.

Az alperes 2005-ben vásárolta meg a t-i hrsz. alatt nyilvántartott telekingatlant, melyre a vételt követően egy családi házat épített, és ez volt az élettársak utolsó közös lakása. 2006 decemberében az élettársak között az életközösség véglegesen megszakadt, a felperes 2007 februárjában véglegesen elköltözött az ingatlanból.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a t-i hrsz. alatt nyilvántartott (továbbiakban: perbeli ingatlan) ingatlan - elsődlegesen 1/2 részének, másodlagosan 11/40 részének - tulajdonjogát élettársi vagyontársaság jogcímén megszerezte, és a bíróság az alperest a felperes tulajdonjoga bejegyzésének tényszerűsége kötelezze. Keresete ténybeli alapjaként előadta, hogy az alperessel 1996 márciusától éltek együtt élettársi kapcsolatban. Együttélésük során több telekingatlant vásároltak, melyekre lakóházat építettek, majd azokat értékesítették.

A telkek kizárólag az alperes nevére kerültek, de a felépítményeket ténylegesen jelentős részben a felperes jövedelméből építették, mivel az adott időszakban csak ő rendelkezett munkaviszonnyal. Követelése jogalapjaként a Ptk. 578/G. (1) bekezdését jelölte meg. Másodlagos kérelmével összefüggésben utalt arra, hogy a perbeli ingatlan vételét megelőzően az alperes, részben különvagyonából vásárolt telkeket, melyekre felépítményt létesített, majd azokat haszonnal értékesítette. Részletes számításai szerint a perbeli ingatlan 18/40 részben az alperes különvagyonára, 22/40 részben pedig élettársi közös vagyon, melyből az egyenlő mértékű szerzési arány alapján a felperest ennek fele, 11/40 rész tulajdonjoga illeti meg.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a perbeli ingatlan vásárlása előtt, majd ezt követően megszerzett ingatlanok különvagyonát képezték. A perbeli ingatlan vásárlásához és azon a felépítmény létesítéséhez a felperes nem járult hozzá, ezért az nem tartozik az élettársi közös vagyon körébe. Utalt arra, hogy a felperes még minimális mértékben sem járult hozzá vagyon létrehozásához és megélhetésük költségeinek fedezéséhez.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 618.750 forint perköltséget. További rendelkezése szerint a le nem rótt 596.680 forint eljárási illetéket és tanúdíjat a felperes személyes költségmentessége folytán az állam viseli.

A megállapított tényállás szerint a perbeli ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartás szerint az alperes. A telket 2005. március 10. napján vétel útján szerezte meg, amelyre egy 186 m² alapterületű lakóházat létesített. Az építkezés bekerülési költsége a telek vételárával együtt 36.000.000 forint volt és az illetékes önkormányzat adócsoportja által kiadott adó- és értékbizonyítvány szerint megállapított értéke ezzel azonos. Az alperes az életközösség megszakadását követően hitelt vett fel a B. Bank Nyrt.-től, akinek javára a perbeli ingatlan terhére 40.546 CHF alapú kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjog került bejegyzésre.

1996-ban, a felek megismerkedésekor, az alperes már évek óta akként tartotta fent magát, hogy az édesanyjától származó anyagi eszközök felhasználásával építési telkeket vásárolt B. környékén, majd azokra saját szakértelmét felhasználva és más vállalkozók megbízása mellett lakóházakat létesített, majd az ingatlanokat eladta. Az ekként befolyt vételár egy részét újabb ingatlanokba fektette, illetve egy részét megélhetésére fordította. 1994-től kezdődően az alperes megélhetési forrása tíz ingatlan felépítéséből, illetőleg értékesítéséből befolyt jövedelemből származott, melyből az élettársi életközösség létesítését követően, 1998-tól az alperes a felperest és közös gyermeküket is fenntartotta. Az alperes ugyan építési vállalkozó volt, azonban egyéni vállalkozói igazolvánnyal nem rendelkezett, az ingatlan adásvételeket és építéseket mint magánszemély végezte és a befolyt vételárból adózott. Az alperes az általa szervezett építkezéseken építésvezetői munkát is végzett, személyesen felügyelte a különböző építkezéseken folyó beruházásokat,

valamint sok munkát saját kezűleg végzett el. 1998. január 1. napjától 2006. december 31. napjáig az alperes összességében évi átlagos 5.589.391 forint jövedelemre tett szert, amit akként használt fel, hogy annak bizonyos részét egy újonnan építendő ingatlan vásárlásába, majd az építkezésre forgatta be, más részéből pedig fedezte a saját és családja megélhetését. Ehhez a felperes oly módon járult hozzá, hogy az életközösségük kezdetén, 1998-ban egy C. boltban dolgozott, majd egy parfümériában helyezkedett el. Leghosszabb ideig a M. Bevásárlóközpontban egy Kft. alkalmazásában dolgozott, egészen terhessége negyedik hónapjáig, amikor táppénzes állományba került. 1998-ban munkaviszonyból származó összes bérjövedelme 148.458 forint, 1999-ben 270.000 forint, 2000-ben 306.000 forint, 2001-ben 306.081 forint volt. 2002-ben bevallott jövedelme nem volt. A 2003-2005. években gyermekágyi segélyben, majd Gyesben és családi pótlékban részesült. A felek a háztartási munkákat közösen, egyenlő arányban végezték.

A Ptk. 578/G. § (1) bekezdése szerint az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont. Ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni. A háztartásban végzett munka a szerzésben való közreműködésnek számít.

Az elsőfokú bíróság a felek szerzési arányának meghatározásánál egyrészt figyelemmel volt az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivataltól beszerzett adatokra. Az egyéb bizonyítékok vonatkozásában utalt arra, hogy a felperes tekintetében figyelmen kívül hagyta főként azokat a hozzátartozói tanúvallomásokat, amelyek arra vonatkoztak, hogy a felperes ténylegesen több jövedelemre tett szert, mint amit az adóhatósághoz bejelentett. A bíróság a köztudomású tényként beszerzett adatokat nem vonhatta mérlegelési körébe egyéb számszerű adatok híján, ezért bizonyítékként az adóhatóság által igazolt jövedelmet fogadta el. Az adóhatósági iratok a Pp. 195. §-a szerint közokiratok, amelyek tartalmának megdöntésére a bíróság nem találta elegendőnek a felperes által felajánlott bizonyítást, ezért a 2009. június 9. napján rögzített tanúvallomásokat a bizonyítékok sorából kizárta. Az irányadó bírói gyakorlatra figyelemmel ugyanakkor lehetőséget látott arra, hogy a Gyes három évére a legmagasabb jövedelmet vegye figyelembe a felperesi oldalon, ezért a családi pótlékot és a Gyes tényleges összegét figyelmen kívül hagyta. A jövedelem nélküli időszakokat is figyelembe véve a felperes összjövedelme 1.948.782 forint volt, ami kilenc évre elosztva évi 216.500 forintos jövedelmet jelent.

Az alperes esetében a közokiratok szerint igazoltan a kilenc év alatt mindösszesen 86.304.524 forint jövedelem mutatható ki, melyből a perbeli ingatlanra 36.000.000 forintot investált be. Ez utóbbi összeget levonva a teljes jövedelméből, a maradvány 50.304.524 forint, ami kilenc évre elosztva évi 5.589.391 forintos jövedelmet jelent. Mindezek alapján a felperes 3,72%, míg az alperes 96,28%-ban járult hozzá a közös vagyon létrehozásához.

A bíróság a háztartási munkák jövedelmet növelő értékét figyelembe venni nem tudta. A hasonló építési vállalkozásoknál általánosságban jellemző és szokásos,

hogya a nem vállalkozó „nő-tag”, akár adminisztratív munkavégzésével, vagy más hatékony módon hozzájárul a közös vagyonszerzéshez, ezért személyes közreműködésével bizonyos kiadásokat takarít meg. A felperes részéről ilyen segítő tevékenység nem volt megállapítható még a Gyes ideje alatt sem, személyes előadásából kitűnően még a háztartási munkát is közösen végezték. Mindezek alapján az élettársak szerzési aránya mérlegelés nélkül kalkulálható volt, ezért a bíróság nem látott okot az azonos mértékű hozzájárulás megállapítására. E körben utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy a Ptk. jogszabályi rendelkezései nem adnak alapot méltányosság gyakorlására, a Ptk. 578/G. §-a szerinti közreműködési aránytól méltányosságból eltérni nem lehet.

A hivatkozott peradatok alapján az ingatlan 372/10000 része lett volna megítélhető a felperes javára, azonban a bíróságnak figyelembe kellett vennie az alperesi különvagyoni hozzájárulást, ami a felperes által nem vitatottan 14.000.000 forintot tett ki, ami olyan jelentős mértékű, hogy az a felperesi jogszerzést lehetetlenné teszi. Mindezek alapján a felperes az alperes által nem vitatott élettársi kapcsolat fennállta ellenére nem tudta bizonyítani, hogy az ingatlan alperes által történő megszerzésének időpontjában tulajdonjogot megalapozó hozzájárulást nyújtott volna, ezért a keresetet elutasította. E körben utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy az irányadó bírói gyakorlat következetes annak megítélésében, hogy az élettársi kapcsolat alatt szerzett vagyontárgyakra a közös szerzés vélelme nem áll fenn, ezért az e jogszerzésre hivatkozó félnek kell kétséget kizáróan igazolnia a szerzésben való közreműködését, ami a perbeli esetben sikertelen volt. A bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a pervesztes felperest az alperesnek járó ügyvédi díj megfizetésére, ami a 25%-os áfát is magában foglalja. Ennek mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdésének keretei között állapította meg. A pertárgy értékét a bíróság akként határozta meg, hogy az ingatlan értékeként 36.000.000 forintot vett alapul, így a 11/40 rész értéke 9.900.000 forint. Ezután állapította meg a bíróság az eljárási illeték mértékét és az alperesi képviselő ügyvédi munkadíját is. Mivel a felperes személyes költségmentességben részesült, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése értelmében a le nem rótt illetéket és a 2.680 forintos tanúdíjat az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben kérte, hogy az ítéletábla azt változtassa meg és állapítsa meg, miszerint élettársi vagyonközösség jogcímén a felperes megszerezte a perbeli ingatlan 13/72 tulajdoni hányadát, tulajdonjogát, valamint kötelezze az alperest annak tűrésére, hogy tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Utalt a felperes a Ptk. 578/G. § (1) bekezdésére, mely szerint ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, az élettársak szerzésének arányát azonos mértékűnek kell tekinteni és a háztartásban végzett munka a szerzésben való közreműködésnek számít. Erre figyelemmel a bíróságnak meg kellett volna határoznia a felperes és az alperes élettársi együttélése alatt végzett saját háztartási munkája és az általa elért jövedelme értékét, és az így meghatározott érték és aránypár alapján határozható meg a szerzésben való közreműködés aránya. Meg kellett volna továbbá a bíróságnak állapítania, hogy az ingatlanok építésébe az alperes mekkora összegű

különvagyonát ruházta be, mert azzal arányos tulajdonrészre a felperes igényt nem tart. Meghatározandó lett volna továbbá a perbeli ingatlan értéke is. Mindezek alapján rendkívüli módon sérelmezi a felperes, hogy az élettársi együttélésük alatt végzett saját háztartási munkáját és saját jövedelmét bizonyította, ennek ellenére azokat az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, gyakorlatilag semmiféle szerzési arányt a felperes javára nem állapított meg. Az alperessel való közös tulajdonszerzés a Ptk. 578/G. § (1) bekezdésének rendelkezése alapján egyértelmű, mert a felperes az alperessel együtt élt, gyermekük születése előtt jövedelemmel rendelkezett, a háztartási munkákat gyermekük születése előtt és után is ő végezte, közös gyermeküket nevelte. Az őt illető szerzési arány mértéke vitatható, de annak teljes mellőzése megalapozatlan.

Utalt a felperes arra is, hogy az alperesnek munkahelye, vagy bármiféle jövedelme együttélésük alatt a csatolt adóbevallások szerint nem volt. Tevékenysége együttélésük alatt abból állt, hogy a folyamatos építkezéseket felügyelte, intézte az építési engedélyek beszerzését, az anyagrendelést, beszerzést, tárgyalt és szerződést kötött az építkezési vállalkozókkal, majd az elkészült ingatlan értékesítését intézte. Az építkezések során - építőanyag járművel való szállításán túl - fizikai munkát nem végzett. Az elsőfokú bíróság tényállásellenes megállapításával szemben, a csatolt adóbevallások szerint az alperesnek az építkezésekből semmiféle felélhető jövedelme nem keletkezett, mert az adóbevallások szerint az adott ingatlan értékesítéséből származó teljes vételárat minden esetben újabb ingatlan értékesítésére fordította, tehát megélhetésre fordítható többletjövedelme nem keletkezett.

A csatolt adóbevallások és számlák tükrözik, hogy az alperes tevékenységéből adóbevallásai szerint jövedelemhez nem jutott, az 1996-tól magánszemélyként végzett tevékenységének eredménye teljes egészében a perbeli ingatlan. Amennyiben az elsőfokú bíróság érvelése elfogadható lenne, mely szerint az alperes csak részben forgatta be jövedelmét az új ingatlan vásárlásba és építkezésbe, másik részéből pedig családja megélhetését fedezte, egy adott összeg kétszeres elszámolását jelentené, egy adott összeget azonban kétszer nem lehet elkölteni. A perbeli ingatlan a felek munkájának közös eredménye, mert az kettőjük közreműködésének eredményeként jött létre. A felperes szerzésben való közreműködése a háztartás vezetéséből és a gyermeknevelésből állt, továbbá az építkezés során főzött is a munkásokra, ami nem elhanyagolandó. Mindezek mellett az élettársi együttélés alatt a közösen felélt jövedelmeit is bizonyította, amit az elsőfokú bíróság szintén figyelmen kívül hagyott. Mindezekre figyelemmel tévedett az elsőfokú bíróság akkor, amikor az alperes szerzésben való közreműködésének minősülő tevékenységét - az Szja. 63. § (1) és (2) bekezdései téves értelmezésével - „beárazta”, míg a felperes közreműködésének minősülő háztartási munkáját és egyéb munkajövedelmét figyelmen kívül hagyta, azok „beárazásával” nem törődött.

A felperes a felek szerzésben való közreműködését azonos mértékűnek tartja a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése alapján. Az alperes felügyelte az építkezéseket, más, a szerzésben való közreműködésnek minősíthető, jövedelemmel is járó

tevékenységet nem végzett. A felperes vezette a háztartást, nevelte közös gyermeküket, továbbá az építkezések során főzött a munkásokra, valamint jövedelemmel is járó tevékenységet is végzett. A tanúvallomások ellentmondásosak, ezért a felek közreműködésének aránya ítéleti bizonyossággal nem állapítható meg, így a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése alapján a közreműködés arányát azonos mértékűnek kell tekinteni.

Saját jövedelmét tekintve utalt a felperes arra, hogy ő minimálbérre bejelentett munkavállaló volt, az ezt meghaladó zsebbe való fizetését csak tanúkkal tudta bizonyítani, ami ún. „fekete” jövedelme volt. A felperes az elsőfokú eljárásban lojalitásból nem kívánta feszegetni, hogy az alperes miből fedezte a perben is megállapított költséges életmódját, annak ellenére, hogy igazolt jövedelmének eredménye teljes egészében a perbeli ingatlan.

A felperes nem vitatja és elfogadja, hogy az alperes tevékenysége során 14.000.000 forint édesanyjától származó ajándékot és 9.000.000 forintos apai örökséget használt fel, ami összesen 23.000.000 forint. A perbeli ingatlan 36.000.000 forintos értékéből levonva az alperesi 23.000.000 forintos különvagyon, a maradvány 13.000.000 forint, ami együttesen szerzett vagyon, és az egyenlő arányban illeti meg a feleket. Ezért a felperesi részesedés értéke 6.500.000 forint, ami az ingatlan 13/72 részének felel meg.

Amennyiben a bíróság nem értene egyet a felperesi fellebbezésben kifejtettekkel, úgy az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezése megváltoztatását kéri. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perköltség megállapításánál nem volt figyelemmel arra, hogy a felperes költségmentességben részesült és jövedelmi körülményeit igazolta, továbbá az alperes gyermektartásdíjként havi 20.000 forintot fizet részére. A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdése szerint a munkadíj megállapítása során, annak összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. A perben az alperesi jogi képviselő tevékenysége, az ügyben felhasznált munkaórák száma nem indokolja a felperes terhére megállapított 618.750 forintos ügyvédi munkadíjat.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint a fellebbezés ellentmondó, mert a felperes fellebbezésében az ingatlanból 13/72 részesültséget igényel, ugyanakkor a fellebbezés más részében az ingatlan tekintetében a közös szerzésre hivatkozik. Az elsőfokú bíróság ítéletét nem a szerzési arány megállapíthatatlanságára, hanem a felperes szerzésében való közreműködésének hiányára alapította. A felperes jövedelme tekintetében helyesen állapította meg, hogy a felperes az ún. feketemunkával szerzett jövedelme pontos összegét nem bizonyította. Helyes az a megállapítása is, hogy az alperes az egyes eladott ingatlanok vételárának egy részét a család fenntartására fordította, míg másik részét a következő ingatlan vásárlására és az azon végzett beruházásra fordította. A BDT.2006. 1367. jogesete alapján kiemelten utalt arra, hogy a közös

szerzést, a hozzájárulás arányát vélelem hiányában a feleknek kell bizonyítaniuk. A felperes jövedelmi viszonyai eltörpülnek az alperes jövedelméhez viszonyítva, továbbá az elsőfokú bíróság a tanúvallomások alapján helyesen állapította meg, hogy a felek a háztartási munkát közösen végezték. A felperes építkezésekkel kapcsolatos tevékenysége nem olyan kismértékű, mint ahogy azt a felperes igyekszik feltüntetni, mert egy építésvezető általános díjazása alkalmanként 300-400 ezer forint, mely költséget az alperes saját munkájával spórolta meg. Az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezése helyes, az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által megítélt összeg nem aránytalan a képviselő kifejtett tevékenységéhez képest.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást, a bizonyítékokat okszerűen mérlegelve helyesen állapította meg, a kereset tárgyában hozott érdemi döntése megalapozott, indokolása azonban részben téves.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helytálló az elsőfokú bíróság megállapítása, miszerint 1996-tól kezdődően a felperes az édesanyjától származó pénz felhasználásával telekingatlanokat vásárolt, melyekre felépítményt létesített, ezután azokat értékesítette. Az értékesített ingatlanok vételárából fedezte az újabb telek vételárát, valamint az azon létesített felépítmény költségét, a fennmaradó összeg pedig jövedelme volt, amit a saját és családja megélhetésére fordított. Mindezekre tekintettel az élettársak jövedelme alapján meghatározott szerzési arányra (3,72-96,28%) hivatkozással az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a perbeli ingatlan tekintetében a felperes tulajdonjog szerzése 372/10000 részre lenne megállapítható, azonban az alperes igen jelentős „különvagyon” hozzájárulása annak megszerzését „lehetetlenné teszi”.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a felperes állításával szemben az alperes a rendelkezésre álló adatok alapján hitelt érdemlően bizonyította, hogy a perbeli és az azt megelőző ingatlanok is „különvagyonát” - élettársak esetén helyesen, kizárólagos saját tulajdonát - képezték, melyek megszerzéséhez a felperes nem járult hozzá, ezért keresete ennek folytán alaptalan. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság által megállapított szerzési arány az élettársak együttélése alatt az egyéb, ténylegesen közösen szerzett vagyontárgyakra vonatkozhat, amelyek a felek előadásából kitűnően ingóságok voltak, amelyek azonban nem képezik a per tárgyát, mert azokat a felek peren kívül egymás között megosztották.

Téves és megalapozatlan az a fellebbezési érvelés, hogy mivel együttélésük alatt az alperesnek nem volt munkahelye, az ingatlan vásárlásokból és építkezésekből semmiféle felélhető jövedelme nem keletkezett, a folyamatos építkezésekkel kapcsolatos, magánszemélyként végzett tevékenységének a perbeli ingatlan az eredménye. Téves továbbá a felperesnek az a hivatkozása is, miszerint az alperes különvagyonra mindössze az édesanyjától származó 14.000.000 forint ajándék és az édesapjától örökölt ingatlan 9.000.000 forintos vételára volt. Csupán megjegyzi

az ítéltábla, hogy a felperes az alperes saját vagyonaként az édesanyja tulajdonaként nyilvántartott t-i T. utca hrsz.-ú ingatlan vételárát ismerte el, ami a csatolt adásvételi szerződés szerint nem 14.000.000, hanem 12.000.000 forint volt. Mindezek mellett az alperesi saját vagyon tekintetében kiemeli az ítéltábla, hogy a házastársakra vonatkozó szabályoktól eltérően, élettársak esetén az egyik élettárs kizárólagos saját vagyonának haszna, szaporulata is saját, nem pedig közös vagyon. Erre figyelemmel, mivel az alperes az édesanyjától kapott 12.000.000 forintot, majd annak hasznát nagy részben folyamatosan újabb ingatlanokba fektette be és hasznosította, ezért az alperes kizárólagos tulajdona nemcsak a 12.000.000 forint, hanem annak a befektetéssel évek során szerzett szaporulata is.

A rendelkezésre álló adatok (adásvételi szerződések, adóbevallások) alapján egyértelműen megállapítható, hogy az alperes milyen mértékű saját vagyonát fordította ingatlanok vásárlására és építésre. A felek együttélése előtt a t-i T. utca hrsz.-ú ingatlan az alperes édesanyjának tulajdonaként volt nyilvántartva, amit a felek együttélése alatt 1998. március 12-én értékesített 12.000.000 forint vételárért, azt az alperes rendelkezésére bocsátotta, ami ezért nem vitásan az alperes saját, kizárólagos vagyona volt, mellyel szabadon rendelkezhetett. Az alperes ebből vásárolta meg a t-i P. 1. szám alatti telket és ebből fedezte a telken létesített felépítmény építési költségét. Az ingatlanra fordított, alperes által igazolt és adóhatóság által elfogadott költség a telekárrel együtt 10.122.594 forint volt, amit teljes egészében fedezett az édesanyjától kapott 12.000.000 forint, és a költségek után fennmaradó közel 2.000.000 forintot egyéb célra fordíthatta. Az ingatlan 1999. július 7-én 18.000.000 forint vételáron került eladásra, melyből a ráfordítási költségeket levonva, az értékesítésből az alperesnek bevallottan 7.877.406 forint jövedelme keletkezett. Ez részben a saját maga által végzett, költségként el nem számolható munkájának ellenértéke, részben pedig a telek és a felépítmény természetes értéknövekedése. Az adóbevallások alapján az ezt követően vásárolt majd eladott valamennyi ingatlan tekintetében is megállapítható, hogy az eladott ingatlan vételára fedezte az újabb telek vételárát és az azon létesített felépítmény bekerülési költségét. A perbeli ingatlan megvásárlása előtt a t-i T. utca hrsz.-ú ingatlant az alperes 60.000.000 forintért értékesítette, melyből ezt követően 10.000.000 forintért vásárolta meg 2005-ben a perbeli telekingatlant, tehát a felépítmény létesítéséhez 50.000.000 forintja maradt. Ebben az évben adta el továbbá az alperes az édesapjától örökölt ingatlant 9.000.000 forintért, melyre tekintettel 59.000.000 forint saját vagyona állt rendelkezésére a felépítmény létesítéséhez. Arra nézve ugyan a perben adat nem merült fel, hogy a perbeli ingatlanon a felépítmény létesítése ténylegesen milyen költséggel járt. Azt azonban a felperes sem vitatta, sőt fellebbezésében maga is állította, hogy az alperes az eladott ingatlanok vételárából vásárolta az újabb telkeket, fedezte a felépítmények létesítési költségét, ami a perbeli ingatlan esetén is ugyanúgy történt. A beszerzett adó- és értékbizonyítvány szerint a perbeli ingatlan értéke - a telekértéket is magában foglalva 36.000.000 forint - melyből okszerűen következtethető, hogy a perbeli ingatlan felépítményének létesítési költsége jóval kevesebb volt, mint az alperes rendelkezésére álló 59.000.000 forint.

Az alperes adóbevallásainak tartalma a felperes állításait egyértelműen cáfolva igazolja, hogy az alperes jövedelemszerző tevékenységet folytatott és a kizárólagos tulajdonának ingatlanokba való folyamatos befektetésével nem csak a saját vagyonát gyarapította. A telkek vételárát és a felépítmények létesítési költségeit teljes egészében a befektetések folytán egyre gyarapodó saját vagyonából fedezte, az ezt meghaladó bevételt - a költségként el nem számolható munkájának ellenértéke és saját vagyona szaporulatának egy része - pedig saját és családja életvitelére fordíthatta. Ezért a perbeli ingatlan kizárólag az alperes saját vagyona, melynek megszerzésében a felperes nem működött közre, az általa hivatkozott munkájából származó jövedelme és a háztartásban végzett munkája közreműködésként csak a ténylegesen közös vagyonnak minősülő vagyontárgyak tekintetében lenne figyelembe vehető, ami azonban jelen pernek nem tárgya.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel utal az ítélet tábla arra, hogy a felperes állításai ellentmondók és nem életszerűek, melyek azt alappal teszik kétségessé. A felperes állítása szerint az alperesnek semmiféle felélhető jövedelme az építkezésekből nem keletkezett, melynek valósága esetén együttélésük során kettőjük, majd gyermekük születését követően hármójuk mindennapi megélhetésére csak a felperes jövedelme állhatott rendelkezésre. A beszerzett adatok szerint a felperes évi bruttó jövedelme 1998-ban 148.458 forint, 1999-ben 270.000 forint, 2000-ben 306.000 forint, 2001-ben 306.000 forint volt. Az alperessel közös gyermekük 2002. januárban született, ezután az alperes három évig gyermekgondozási díjban, illetve gyermekgondozási segélyben részesült. 2005. és 2006. években bevallott jövedelme nem volt, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az ezen évek során szerzett, be nem vallott tényleges jövedelme nem állapítható meg, még annak nagyságrendje becslésére sem alkalmasak. A Központi Statisztikai Hivatal által nyilvánosan közzétett, ezáltal közismert adatok szerint két aktív korú felnőtt személy egy háztartásra számított létminimuma 1995-ben havi 28.761 forint volt, ami 2000. évig fokozatosan havi 60.331 forintra emelkedett. 2002-ben két felnőtt és egy gyermek egy háztartásra eső létminimuma havi 103.459 forint, 2004-ben havi 127.937 forint, 2006-ban pedig havi 144.307 forint volt, mely összegek a minimális létfenntartáshoz voltak elegendők. Ezekhez képest a felperes igazolt jövedelmei nem több, hanem még egy személy létminimumát sem érik el, melyre figyelemmel egyértelműen valótlannak a felperesnek az a keresetlevélben előadott állítása, miszerint az alperessel való együttélésük során a lakóházak építését jelentős részben az ő jövedelméből építették, melyek az alperes adóbevallásai alapján egyre fokozódó mértékben több milliós nagyságrendűek voltak. Erre figyelemmel nem kétséges, hogy az élettársak - felperes szerinti - költséges életmódjához az anyagi fedezetet elsősorban az alperes befektetéseiből származó bevételei nyújtották. Az alperes tagadta, hogy a felperes az építkezésekkel kapcsolatban bármilyen tevékenységet végzett, mellyel kapcsolatos állítását a felperes nem bizonyította.

Megalapozatlan a felperes fellebbezése a perköltség vonatkozásában is. A felperes keresetében elsődlegesen az ingatlan $\frac{1}{2}$ részére kérte tulajdonjoga megállapítását, melyre figyelemmel az elsőfokú bíróság a 36 000.000 forintos ingatlanérték alapján

tévesen állapította meg pertárgyértékként az ingatlan 11/40 részét és annak értékeként 9.900.000 forintot. A helyes pertárgyérték az ingatlan 1/2 részének értéke, ami 18.000.000 forint. A felperes teljes mértékben pervesztes lett, a 18.000.000 forint alapján a terhére megítélhető ügyvédi munkadíj legmagasabb összege a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja szerint 740.000 forint lenne. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság az áfát leszámítva a felperest 495.000 forint ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezte, ami a megítélhető munkadíj 66%-a, melynek további mérséklése nem indokolt. A perköltséggel kapcsolatos érveléssel kapcsolatban utal az ítélőtábla arra, hogy a pernyertes félnek járó ügyvédi munkadíj az ellenérdekű fél vagyoni, jövedelmi viszonyai alapján és a részére engedélyezett költségkedvezmény miatt nem mérsékelhető. A felperes a részére engedélyezett költségmentesség folytán a le nem rótt kereseti illeték viselése alól mentesül.

A kifejtettek alapján az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta és a megállapított helyes pertárgyértékre tekintettel a le nem rótt és állam által viselt költséget 902.680 forintra felemelte, melyből 900.000 forint a kereseti illeték, 2.680 forint pedig tanúdíj. Az elsőfokú ítélet egyéb helytálló rendelkezéseit helybenhagyta. Mivel a felperes a másodfokú eljárásban is pervesztes lett, az ítélőtábla a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte őt az alperesnek járó másodfokú perköltség, a képviselőjével felmerült, a fellebbezési érték figyelembevételével meghatározott ügyvédi munkadíj megfizetésére. Tekintettel arra, hogy a felperes fellebbezésében már csak az ingatlan 13/72 részére kérte tulajdonjoga megállapítását, a fellebbezési érték ezzel arányos ingatlanérték, 6.500.000 forint. A másodfokú perköltség összegét az ítélőtábla az alperes képviselőjének kifejtett tevékenységét mérlegelve a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdésében foglaltak alapján 100.000 forint mérsékelt összegben határozta meg, ami áfával növelten 125.000 forint. A mérséklésnél figyelembe vette, hogy az ügyben a másodfokú eljárásban egy tárgyalás volt és az alperesi képviselő fellebbezési ellenkérelmét a tárgyaláson, szóban terjesztette elő. A felperes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. november 24.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Dankó Zsuzsanna
írnok