

# JOGI FÓRUM PUBLIKÁCIÓ

# **A vagyoni jog aktuális kérdései bírói szemmel**

**Szerző: Képesné dr. Bekő Borbála**

2015. szeptember 14.

Budapest

## I. Az új rendelkezések hatálya.

A 2013. évi V. törvény ( későbbiekben **Ptk.**) hatályba lépését szabályozó 2013. évi CLXXVII. törvény ( későbbiekben **Ptké.** ) 27. §-a szerint, az életközösség megszűnésekor hatályos rendelkezések az irányadóak a házastársi közös vagyon megosztása iránti perekre, ami azt jelenti, hogy az új anyagi jogi jogszabályok a 2014. március 15-ét követő életközösség megszűnések esetében irányadóak, míg az élettársi közös vagyon megosztásánál az új rendelkezéseket azokra az ügyekre kell alkalmazni, a **Ptké.** 50. § (1) bekezdése szerint, amelyeknél megállapítható, hogy az életközösség 2014. március 15. napját követően jött létre. Ennek oka, hogy a kodifikációs bizottság által beterjesztett törvényjavaslathoz képest az élettársi kapcsolat szabályozására csak részben került sor a Ptk. IV. könyvében ( a későbbiekben **Csjk.**), annak fogalmát és a vagyoni jogi szabályait a kötelmi VI. könyv tartalmazza, tehát az élettársi kapcsolat az új kódex értelmében alapvetően szerződésnek, és nem családjogi jogviszonynak minősül.

A közszerzeménnyel, illetve a vagyon-elkülönítési rendszerrel kapcsolatos vagyoni jogi szabályok alkalmazására a fenti rendelkezések értelmében a közeljövőben még kevésbé kerülhet sor.

E körben megjegyzést érdemel, hogy a korábbi diszpozitív szabályozás sem zárta ki a vagyon-elkülönítésre irányuló házassági vagyoni jogi szerződés megkötését. Az anonimizált bázisban is fellelhető néhány határozat erre vonatkozóan, de erre utal a **BH 2009. 13.** számú eseti döntés is, miszerint *„a vagyon-elkülönítésre irányuló házassági vagyoni jogi szerződés nem zárja ki a házastársak közötti ajándék visszakövetelésének lehetőségét. Nincs mód azonban visszakövetelésre, ha a konkrét szerződésből az állapítható meg, hogy a felek az egymásnak juttatott vagyoni értékek megtérítéséről kölcsönösen lemondtak.”*

Mindezek a rendelkezések lényegében azt jelentik, hogy jelenleg nincs olyan akut, azonnali megoldást igénylő kérdés, ami belátható időn belül felmerülne a bíróságokon az új szabályozást illetően, tehát van idő a megfelelő felkészülésre.

Problémát e körben a Ptké. 50. § (2). bekezdésének értelmezése vet fel. A felek ugyanis megállapodhatnak arról a perben, hogy szerződésüket teljes egészében az új Ptk. hatálya alá helyezik.

Ennek nincs semmi akadálya az élettársi vagyonszétválás megosztása iránti perben, mivel a Ptk. 6:514-516. §-a szerint az élettársi életközösség „szerződésnek” minősül. A házassági vagyonszétválás szerződésekkel kapcsolatos érvénytelenségi, avagy hatálytalanság megállapításával kapcsolatos, valamint a házassági vagyonszétválás teljesítése iránti pertípusoknál is egyértelmű a szabályozás. A felek egyezős kérelmére a bíró az új anyagi jogi szabályokat köteles alkalmazni.

A házastársi közös vagyon megosztása iránti per esetében kérdésként merülhet fel, hogy a felek egyezős kérelmére áttérhet-e a bíró az új vagyonszétválás szabályok alkalmazására.

Mellette szóló érv lehetne, hogy a családjogi szabályozás jellegét tekintve alapvetően diszpozitív, így a felek önrendelkezési jogát is előtérbe helyezve felmerülhetne ez a megoldás. Azonban ellene szól, hogy a házassági vagyonszétválás megosztása iránti per során alkalmazott „háttér-joganyag” alapvetően a kogens jogi szabályozás, a közös tulajdon megszüntetése. A Ptké. 50. § (2). bek. csak szerződésekre teszi alkalmazhatóvá az áttérés közös kérelemre történő lehetőségét, a házastársi vagyonszétválás megosztására nem.

A vagyonszétválás peres napgyakorlatát tekintve tehát aktuális kérdésként a korábbi jogszabályi rendelkezések, az 1952. évi IV. törvény (későbbiekben Csjt.) 27. §-tól a 31. §-a alapján megfogalmazható problémákról beszélhetünk, melyeknek lehet az új szabályozással kapcsolatos összefüggése is.

## **II. Az új szabályok egyéb alkalmazhatósága**

A napgyakorlat során azonban már szem előtt tarthatjuk az un. TÖRVÉNYES VAGYONSZÉTVÁLÁS RENDSZER, a Ptk. 4: 37. §-tól - 62. §-ig terjedő rendelkezéseit is.

A házassági vagyonjog területén könnyebbség, hogy az új elnevezésű törvényes vagyonjogi rendszer lényegében a korábbi vagyonösszesítő, házastársi vagyontársaságon alapuló szabályoknak egyfajta alaposabb, bővebb megjelenítése, a korábbi teljeskörű bírói gyakorlat beintegrálásával.

A Ptk. negyedik könyvének a Csjk.-nak az alábbi szabályai kifejezetten magyarázó, a korábbi bírói gyakorlatot is pontosító rendelkezések, amelyek még a Csjt. alapján hozandó ítélet esetén is segítenek a helyes döntés meghozatalában:

- vagyonjogi rendelkezések időbeli hatálya ( Csjk. 4: 35 ) Az élettársi életközösség kezdete az irányadó. Vagyonjogi értelemben egy egységként kell kezelni az élettársi életközösség időtartamát, az azt követő házastársi életközösséggel. Ez esetben az élettársi kapcsolat időtartamára is az azonos arányú szerzés házassági vagyonjogi elvei az irányadóak.
- különvagyon terhei és tartozásai (4:39) Az elszámolást könnyítő, magyarázó rendelkezések.
- a házastárs hozzájárulása nélkül kötött szerződés joghatásai (4:50.) A szerződés részleges, vagy teljes érvénytelenségének a megállapításával szemben (alapos felperesi kereset esetén) a szerződés hatálytalanságának a megállapítása lehet az irányadó.
- a közös vagyoni igények rendezése (4:58) egységesen bírálendő el. A kereseti kérelem az egész házastársi közös vagyon állagára nézve terjesztendő elő, mely alól pl. ingatlan esetében az 5: 83. § (2). bekezdése, az „alkalmatlan idő” enged kivételt bizonyos esetekben. (A korábbi szabályozás alapján is levezethető természetesen az ingatlan közös tulajdonára vonatkozó elutasító ítéleti rendelkezés az 1/2008 (V. 19.) Pk. vélemény II. és VII. pontja szerint a tulajdonostársak méltányos érdekeinek a mérlegelésével.)  
(Az 1/2008. PK. véleménynek csak a VIII. pontját tartja fenn az 1/2014. PJE Határozat)
- a közös vagyoni hányad értéke és kiadása (4: 60. (1).) bek. utolsó fordulata) A vagyontársaság megszűnésétől a megosztásig terjedő időben bekövetkezett értékváltozást figyelembe kell venni. (Ennek kifejtése a céges részesedések elszámolásánál a dolgozat IV. pontjánál található.)
- vagyontárgyak és tartozások szétosztása (4: 61. § (2).) esetében az egyik házastárs foglalkozásának a folytatására szolgáló vagyontárgy (cég, egyéni vállalkozás stb.) kivételesen adható a másik házastárs tulajdonába.
- Céges érdekeltség, üzletrész biztosítása, a tagsági jogok átruházásával csak kivételes esetben lehetséges a nem tag házastárs, vagy volt házastárs részére. (4:61.§ (3). ) (A régi szabályok alkalmazása esetén is inkább az üzletrész piaci értékének az elszámolására

„öszönözzünk”. Cél, hogy kevésbé avatkozzon be a vagyoni jogi bíróság egy gazdasági társaság belső szervezeti és egyéb viszonyaiba.)

A felsorolás nem teljes-körű, a Ptk. számos más új rendelkezése is irányadó lehet egy adott tényállás mellett, amennyiben még a Csjt., a régi szabályozás alapján hozunk ítéletet, amire még hosszú évekig számítani kell.

### III. Hitellel terhelt vagyontárgyak a házastársi közös vagyon megosztása iránti perben.

Nem egyedi eset, aktuális probléma, hogy a kereseti kérelem olyan ingatlant érint, amelyet külföldi devizában meghatározott, avagy deviza-alapú hitel terhel. Az esetek jelentős részében előfordul, hogy az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke alacsonyabb, mint a még fizetendő hitel összege. A felek életközösségének a megszakadása (új terminológiával majd a Csjk. alapján: a vagyontársaság megszűnése) után az ingatlanból elköltöző fél gyakorta nem tesz eleget a hitel-visszafizetési kötelezettségének, az teljes egészben a lakásban maradó házastársra, vagy volt házastársra hárul.

Ekként olyan sajátos helyzet is előállhat, hogy az ingatlanon történő házastársi közös vagyon megosztása során az a fél lesz a fizetésre kötelezett, aki az ítéleti döntéssel elveszíti az adott ingatlanban a tulajdoni illetőségét, mivel tetemes összeggel tartozik a felek belső jogviszonyában az adóstárs-házastársának.

Erre a tényállásra irányadó az EBH 2011. 2404 számú eseti döntés, mely szerint *”nem akadály a házastársak ingatlanán fennálló közös tulajdon megszüntetésének, ha a jelzálogos hitelező pénzintézet az egyik házastárs által történő magához váltáshoz csak a kölcsönkötelelem érintetlenül hagyása mellett járul hozzá. Ilyen esetben a bíróság az ítélete rendelkező részében megállapítja, hogy a tartozást a házastársak egymás közti viszonyában a magához váltó fél tartozik viselni. Ez a megoldás nem alkalmazható, ha az ingatlant terhelő tartozás az ingatlan forgalmi értékét meghaladja. „ (1952. évi IV. törvény 31. §, 1959. évi IV. 148.§, 322. §)*

Az eseti döntés értelmében sor kerülhet arra, hogy a vagyoni jogi perben a bíróság olyan jellegű bizonyítást folytasson le, ami eddig kevésbé fordult elő, ugyanis kifejezetten méltánytalan lenne a tulajdoni illetőségét elvesztő házastársal szemben, ha az ítélet jogerőre emelkedése után derülne ki, hogy a pénzintézet „nem engedi ki a hitelkötelemből”. Ebben az esetben az illetőségét is

elveszítene és a hitel-kötelemben a pénzüintézzettel szemben adós is maradna, mely helyzet elkerülésére nem mellőzhető a tartozást átvállaló házastárs jövedelmi, vagyoni viszonyainak a vizsgálata, a pénzüintézet nyilatkozatának a beszerzése, hogy az adott esetben milyen feltételek teljesülése mellett van mód a külön bírálati eljárás során a kötelmi jogviszony alanyaiban történő változásra.

Az eseti döntés az egész témakörre vonatkozó részletes elemzést és útmutatást ad.

E körben megjegyzést érdemel, hogy a Budapest Környéki Törvényszék, mint másodfokú bíróság a 14. Pf. 24.394/2013. /4. számú döntésében akként foglalt állást, hogy a fenti tényállások esetén nem mellőzhető a Pp. 123. §-a szerinti megállapítási kereset előterjesztése, mivel a bíróságnak döntenie kell az ítélet rendelkező részében arról, hogy a tulajdoni illetőséget megszerző volt házastársat terheli a kölcsöntartozás egyedüli visszafizetésének a kötelezettsége.

Hitellel terhelt gépjárművel, egyéb vagyontárgyakkal kapcsolatos elszámolás esetén - más határozatok mellett - iránymutató lehet a **BH 2013. 154.** eseti döntés, mely nemcsak az ingóságra felvett kölcsöntartozás, hanem az adott vagyontárggyal kapcsoltban felmerült többletkiadások megfelelő elszámolásában is segít.

*„A házassági életközösség fennállása alatt vásárolt vagyontárgyat a vétellel összefüggésben terhelő kölcsöntartozás, valamint közteher a házastársak közös adóssága. Az egyik házastárs jogellenes magatartásával okozott többlet-kiadás (késedelmi kamat, adópótlék) azonban a házastársak belső jogviszonyában azt a házastársat terheli, akinek felróható magatartására visszavezethetően keletkezett. „*

#### **IV. Bizonyításra vonatkozó eljárásjogi kérdések.**

A vagyoni perben a bíróság nem folytat le hivatalból bizonyítást, az 1952. évi III. törvény (későbbiekben Pp. ) 164. § (2). bek. szerinti törvényi rendelkezés hiányában.

Az alábbi fejezetek az ingatlanokkal, cégekkel kapcsolatos leggyakrabban felmerülő vagyoni jogi kérdéseket tartalmazzák, melyek részletezése előtt ki kell térni arra, hogy az **1/2009. (VI. 24.) PK** vélemény 7. pontja értelmében „ a Pp. 3. § (3). bekezdése szerinti tájékoztatásnak - a szakértői

*bizonyítás szükségességét kivéve - a bizonyítási eszközökre általában nem kell kitérnie, azokra a bíróságnak csak akkor célszerű utalnia, ha a per adataiból megállapítható, hogy az adott bizonyítási eszköz igénybevétele nélkül a fél nem tud eleget tenni a bizonyítási kötelezettségének.”*

Mindebből az adódik, hogy a vagyoni jogi perekben a bíró a cég és más vagyontárgyak értékelése esetén köteles tájékoztatni a feleket arról, hogy a felmerülő kérdésben nem rendelkezik szakértelemmel.

## **V. Az ingatlanértékelés módja, ingatlanokkal kapcsolatos kérdések.**

Általánosságban az ingatlan-értékelésről.

A leggyakrabban előforduló érték meghatározások, a bíróság által feltett kérdések szerint:

Forgalmi érték (azonnali beköltözhető, teljes ingatlan, ingatlan-rész, lakott érték meghatározása)

Használati érték

Újra-előállítási érték (régebbi szóhasználattal, bekerülési, műszaki érték)

Vagyoni értékű jogok értéke (nagy a jelentősége a Csjk. 4: 84. §-nál, mivel a lakáshasználati jog ellenértékének a számításánál az új szabályozás teljes egészében mellőzi a korábbi számítási módot)

Fogalmi problémák:

ár: egy adott ügyletben szereplő törvényes fizetőeszközben (pénzben) kifejezett összeg, mindig „befejezett tény”, már megtörtént ügylet esetében beszélhetünk róla.

Előre történő meghatározása NEM LEHETSÉGES!!!!

Költség: az ingatlanforgalmi gyakorlatban nem az adásvételhez kapcsolódó, hanem „termeléssel” összefüggő fogalomkörhöz tartozik. Lehet egy befejezett tény költsége( pl. beruházás), vagy egy tervezett költségbecslés is. Közvetlen költség: az új építmény létrehozásához szükséges munkabér és anyagköltség, közvetett költség: az új építmény létrehozásához szükséges egyéb költségek (tervezési díj, műszaki és pénzügyi ellenőrzés díja stb.)

Érték: a piacon a jövőben megszerezhető „hasznok” előrejelzése. Egy becslés arra nézve, hogy egy ingatlan, áru, vagy szolgáltatás mennyit érhet pénzben kifejezve az eladó és a vevők számára.

A piaci viszonyok „elfogulatlan mérőszáma”, meghatározása rendkívül ellentmondásos....



Érték fajtái: piaci érték, használati érték, beruházási érték, üzleti é., hatóságilag becsült é., biztosítható é. stb.

Ingtatlanok forgalmi értékének a megállapítása lehetséges:

Piaci megközelítéssel, Költség alapú megközelítéssel, hozam alapú megközelítéssel.

Fő szabály: a forgalmi értéket mindig a piaci alapú (főként összehasonlító adatokon nyugvó) megközelítéssel kell megállapítani, a másik két meghatározás csak a piaci érték ellenőrzésére szolgál. A költség és hozam alapú számítás csak abban az esetben alkalmazható „főmódszerként”, ha egy adott ingatlan esetében nincs elegendő piaci összehasonlító adat (pl. egy templom, vagy egy jelentős méretű malom érték-meghatározása).

Mindig a per, -teher, és igénymentes, azonnal beköltözhető forgalmi értéket kell megállapítani.

Vagyoni értékű jogok, bérleti, használati jogok értékét és a többi egyéb értéket mindig a beköltözhető forgalmi értékből kell levezetni.

## **VI. A vagyoni jogi perben a tulajdonjog megállapításának mikéntje.**

A tulajdoni hányadok megállapítása során az 1959. évi IV. törvény (későbbiekben **régi Ptk.** ) 137. § (3). bekezdése és a **PK 7.** számú állásfoglalás V. pontja az irányadó, miszerint *„ha a ráépítés folytán közös tulajdon keletkezik, az egyes tulajdoni hányadok mértékének a megállapításánál azt kell vizsgálni, hogy a ráépítéskor milyen összeget tett ki az egész ingatlan és a ráépített (hozzáépített) rész értéke”.*

„A tulajdoni hányadokat úgy kell kiszámítani, hogy meg kell állapítani a feleknek az építkezésben való közreműködését, azt, hogy az építkezés befejezési újra-előállítási (műszaki) értékéhez egyenként milyen összeggel járultak hozzá a közös és különvagyonuk terhére, a részesedésük arányát pedig át kell vetíteni az ugyancsak az építkezés befejezésekor irányadó forgalmi értéknövekedésre, amelyből ugyanolyan arányban részesülnek, mint amilyen arányban hozzájárultak a műszaki érték létrehozásához.

*Ezt követően egy-egy félnek a teljes forgalmi értékből való részesedését arányosítani kell az ingatlan építkezés befejezési forgalmi értékéhez, mely arányok a felek tulajdonszerzését adják.”* ( Budapest Környéki Törvényszék, mint másodfokú bíróság 14. Pf. 23.453/2013/16.)

„ A felperest és az alperest ténylegesen megillető tulajdoni hányadok megállapításához a bíróságnak meg kell állapítania a telek és a felépítmény bekerülési, műszaki megvalósítási költségét, az arra fordított közös, illetve különvagyoni hozzájárulást, valamint az ingatlanban az építkezés befejezésekor, annak eredményeként előállt értékemelkedést. Az értéknövekményt a bekerülési költség viselésének arányában kell felosztani az egyes alvagyonok között. A közös vagyoni ráfordítás a volt házastársak között azonos arányban oszlik meg, ezen felül igényt tarthatnak a beruházott különvagyonnak megfelelő tulajdoni hányadra.” (Fővárosi Ítélet tábla 1. Pf. 21.931/2012/7.)

A fentiekből következően az ítélet meghozatalához elengedhetetlen a vizsgált beruházás közvetlen és közvetett költségeinek a figyelembevételével a ráépítéskor felmerülő újra-előállítási (műszaki, bekerülési) érték meghatározása éppúgy, mint a ráépítéskor megállapítható forgalmi érték figyelembevétele.

Az ingatlanon fennálló házastársi (élettársi) közös vagyon megosztásánál a megváltási ellenérték meghatározásakor az életközösség megszűnésének időpontjában fennálló vagyoni állapotnak, készütségi foknak megfelelő jelenlegi forgalmi értéket kell alapul venni.

Tehát az ítélelhozatalakor fennálló beköltözhető forgalmi értékből levonásba kell helyezni az életközösség megszakadását követően az ingatlant birtokban tartó házastárs, vagy volt házastárs (élettárs) további beruházásai kapcsán keletkezett értékemelkedést (és a még hátralévő hitel összegét).

Egyéb az ingatlanokkal kapcsoltban felmerülő problémák a vagyoni jogi perben:

- A keresetlevél mellékleteként követeljük meg az eredeti, teljes, 30 napnál nem régebbi, hiteles tulajdoni lap becsatolását, főként perfeljegyzés iránti kérelem esetén. Ez nem csupán a lakóház ingatlannál, hanem más jellegűeknél (pl. termőföld) is alapvető követelmény.
- Arra a folytatólagos tárgyalásra, amelyen várható a tárgyalás berekesztése (Pp. 145. §) ismét hívjuk fel - tárgyaláshalasztás terhével - az adott ingatlan vonatkozásában keresetet előterjesztő felet legalább a nem hiteles, friss tulajdoni lap csatolására. Bármikor sor kerülhet ugyanis a teherlapra (tul. lap. III. rész) pl. végrehajtási jog bejegyzésére, mely újabb perbevonást eredményezhet.

- A perfeljegyzés iránti kérelem nem csupán ingatlannal kapcsolatos tulajdoni igény, avagy házastársak közötti ingatlant érintő közös tulajdon megszüntetése esetén lehet indokolt, hanem a BDT 2002. 625 számú döntés alapján ingatlant érintő elszámolási ( kötelmi) igény esetén is.
- Amennyiben perfeljegyzést rendeltünk el, ne feledkezzünk meg annak törléséről sem. Az ítélet rendelkező részében pl. a jogváltozás átvezetésénél, az ingatlanügyi hatóság megkeresésénél feltétlenül utaljunk annak a határozatnak a számára, esetleg meghozatalának dátumára is, amellyel elrendeltük azt.
- Az ingatlan ítélethozatalakor megállapítható forgalmi értékét a fennálló teher összegével csökkenteni kell, az így kapott érték képezi az elszámolás alapját.
- A házastársakat egyetemlegesen terhelő fizetési kötelezettségnek kizárólag az egyik fél által történő teljesítése nem keletkeztet tulajdoni igényt, csupán kötelmi, megtérítési igényről beszélhetünk.
- Az ingatlanügyi hatóság megkeresése. A változó 1997. évi CXLI. törvény (későbbiekben Inytv.) alapján tartuk szem előtt, hogy határozatunk a jogváltozás átvezetésére alkalmas is legyen. Megkeresésünk valamennyi szükséges adatot tartalmazzon az Inytv. 6. § (1). bek., 15., 26., 32. és 34. §-ai szerint /Az Inytv. Vhr. módosult 21/2014. (III. 14) VM rendelettel. /
- ajánlott, hogy az ítélet rendelkező részében a jogváltozás átvezetését ne a bejegyzési engedély benyújtásától, hanem a megváltási ár megfizetésének igazolásától tegyük függővé. (Fővárosi Ítélet tábla 7. Pf. 20.233/2013/2.)
- További kérdés lehet az ingatlanügyi hatósági eljárás keretében a „függőben tartás” indokoltsága az Inytv. alapján.
- Bizonyos esetekben indokolt lehet az ingatlanon fennálló házastársi közös vagyon megosztása iránti kérelem elutasítása. ( A perrendtartás szabályainak betartásával ilyen esetben ajánlott egy „bővebb” jellegű tájékoztatás keretében az elállással kapcsolatos nyilatkozat beszerzése, és részleges permegszüntetés... a perköltség-viselés szempontjából sem elhanyagolható kérdés, hogy érdemben utasítjuk el a keresetet, avagy per-megszüntető végzést hozunk..)
- Amennyiben a vagyoni jogi perben a peres felek „érdekeltségébe” tartozó cég az ingatlan tulajdonosa, úgy nem vehető fel a vagyonmérlegbe az ingatlan, mivel az a cég életközösség megszakadáskori piaci értékének meghatározásánál jöhet számításba. A könyvszakértő mellett ilyen esetben társszakértőként kell kirendelni az igazságügyi ingatlanforgalmi és

építész szakértőt, ha és amennyiben az ingatlanok a könyv-szerinti értéke is kifejezetten vitatásra kerül.

Ez utóbbi bekezdés természetesen nem csupán ingatlanra, hanem a cég tulajdonát képező bármely más vagyontárgyra is igaz. Az állóeszköz nyilvántartásba felvett vagyontárgyak könyv szerinti értékének vitatása esetén gépjármű, ingó, műszaki stb. szakértő vehető igénybe társ-szakértőként, aki segít az adott cégvagyon értékelésében a könyvszakértőnek.

Céges érdekeltség vagyoni jogi perben történő elszámolása esetén felmerülhet az un. tagi kölcsön kérdése is. Bizonyos esetekben nem kizárt, hogy ezt a vagyoni mérlegben külön tételként vegyük számításba pl. az üzletrész piaci értékétől „függetlenül”.

## VII. A céges részesedések elszámolásának kérdése, a cégértékelés módja.

### 1. Az osztalék

A **Ptk. 4: 38. § (2)** bek. alapján, de a Csjt. értelmében is a különvagyoni haszná csak akkor közös, ha az esedékességének az időpontja az életközösség időtartamára esik.

E fogalomkör kapcsán leggyakrabban az osztalék kerül szóba, melynek esedékessége az osztalékfizetésről döntő taggyűlési határozat kelte a **BH 2006. 213.** eseti döntés értelmében.

Nem tekinthető a különvagyoni hasznának a cég működésére visszavezethető értékemelkedés különvagyoni üzletrész esetén (**BH 2008. évi 150**), továbbá a részvény árfolyam-emelkedése.

( A különvagyoni hasznából mindig levonásba kell helyezni az annak megszerzésével járó költségeket éppúgy, mint az esetleges közterheket. Az osztalékot személyi jövedelemadó (Szja) terheli, ez általában igen magas, évente változó, ne felejtsük el levonni az elszámolásnál! Kérdés, hogy erre vonatkozó hivatkozás nélkül mit tegyünk ?)

Az osztalék esetén probléma lehet, hogy az e körben kérelmet előterjesztő peres fél összegzi az életközösség során a cégtag házastárs, az ellenérdekű fél által felvett osztalékokat, és azok teljeskörű elszámolására tart igényt a vagyoni közösség megosztása iránti perben. Ilyenkor a másik fél arra hivatkozik - gyakran alappal -, hogy az osztalékot az életközösség során felélték a felek.

E körben a Pp. 3. § (3). bekezdése szerint a bizonyítatlanság - az ellenérdekű vitatására figyelemmel - az osztalék életközösség megszakadáskori meglétét állító fél terhén marad. Amennyiben az osztalékot a céges érdekeltséggel rendelkező fél befektette, pl. ingatlant vásárolt belőle, úgy természetesen az is közös vagyonnak minősül, ha valamelyik fél különvagyonra hivatkozik, ennek tényét neki kell bizonyítania.

Az osztalékkal, céges érdekeltségek elszámolásával kapcsolatos kérelmek eljárásjogi kérdései közé tartozik, hogy gyakran terjesztenek elő a felek bizonyítási indítványt a céggel kapcsolatos iratok beszerzésére, a cégbíróság megkeresésére.

A vagyoni jogi perben is lényeges kérdés a felek peranyag-szolgáltatási kötelezettsége, ezért a Pp. 3. § (3). bekezdése, a 141. § (2). bekezdése alapján, - miszerint a fél a bizonyítékait a gondos és az eljárást elősegítő pervitelnek megfelelően köteles előterjeszteni,- továbbá a Pp. 192. § (1). bekezdése értelmében köteles a céggel kapcsolatos valamennyi szükséges irat csatolására. A bíróság által történő irat-bekérést csak akkor indítványozhatja, ha azok kiadását a fél közvetlenül nem kérheti. A cégszabályzatok (a korábbi szabályozás szerint is az üzleti jelentés kivételével) nyilvánosak, tehát nincs akadálya annak, hogy pl. a könyvvizsgálathoz szükséges adatokat a peres fél nyújtsa be az eljárás során.

Az ingatlan esetében a tulajdoni lap, cég esetében a cégmásolat ( de legalább a cégnévjegye, vagy cégkivonat) lehívandó a tárgyalás berekesztése előtt a bíróságnál is hozzáférhető adatbázisból, abban az esetben, ha valamilyen oknál fogva a cég is peres fél, avagy alapos kérelem esetén nem tag házastárs „válhat taggá” a tagsági jogok átruházásával, mivel a felek perbeli jog- és cselekvőképességét a Pp. 50. § (1). bekezdése szerint egyébként is hivatalból vizsgálja a bíróság.

Az üzletrész PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁRA igazságügyi KÖNYVSZAKÉRTŐT kell kirendelni, természetesen csak akkor, ha a könyv-szerinti értéket valamelyik fél nem fogadja el. Ennek a kérdésnek akkor van jelentősége, ha a nem tag peres félnek megtérítési igénye van a házastársával szemben, annak céges részesedését illetően.

Előfordul, hogy az igényérvényesítés viszonylag késői volta, vagy egyéb okból pl. a cég könyvelési és egyéb adatai nincsenek meg, (avagy az arra kötelezett fél a szakértői bizonyításhoz szükséges adatokat (pl. mérleg beszámolót) - felhívás ellenére a megadott határidőben nem nyújtja be.

*„Nem jogszabálysértő a házastársi közös vagyonhoz tartozó társasági részesedés értékének - a vállalkozás könyv szerinti értéke alapján történő - elszámolása, ha a reális piaci érték megállapításához szükséges eszközérték a megfelelő adatok hiánya miatt nem határozható meg. (BH 2010. 216. )*

## 2. A cég-értékelésről, a könyvszakértő kirendeléséről

Az üzletrész érték-meghatározásánál a szakértő feladata az un. reális piaci érték meghatározása, melynek (az ingatlanoknál kifejtett szempontrendszer figyelembevételével) számos módja lehet. A szakértőt nyilatkoztassuk meg arról, hogy az érték meghatározáshoz milyen számítási módot, módszert használ.

Amennyiben számottevően eltér a könyv-szerinti és az általa meghatározott piaci érték, úgy részletesen adja elő a szakértő ennek indokait is.

Főszabály szerint - az adott gazdasági társaság életközösség megszűnésének időpontjában fennálló cégformájának és létszakaszának alapulvételével kell meghatározni a piaci értéket.

Az adott vállalkozás un. reális piaci értékét általában a továbbműködési érték és az un. felszámolási érték figyelembevételével szokás meghatározni, akként, hogy a szakértő mindkettőt kalkulálja, és a magasabb értékkel egyezően állapítja meg a piaci értéket.

**Továbbműködési érték:** a folyamatosan működő vállalkozás jövedelemtermelő képességének értékelése, a vállalkozástól várható pénzáramlások „jelenértéke” (un. diszkontált érték)

**Felszámolási érték:** a vállalkozás nettó eszközértékének, tehát az eszközei piaci értéke kötelezettségeivel csökkentett értékének felel meg. (LB Pf. II. 25.352/2001/5, BH 2010. 216)

Másként a reális piaci érték-meghatározás a jövedelem-megközelítés, piaci megközelítés, és a költség-megközelítés egybevetésével adható meg.

A cégértékelés szempontjait a **BH 2009. évi 271. eseti döntés** tartalmazza a legrészletesebben.

Az üzletrész érték meghatározására **többféle módszer** ajánlott: pl. hozamalapú, goodwill alapú, un. kombinált DCF alapú (diszkontált cash-flow), nyereségszorozós, vagy un. középérték-módszer.

Az adott társasági részesedés értékelésére leghatékonyabb módszert a szakértőnek kell meghatározni, nem a bíróságnak.

### 3. Az idő-közbeni értékváltozás kérdése.

A Ptk. 4: 60 (1). bekezdése alapján, de a Csjt. szerint is sajátos kérdés az idő-közbeni értékváltozás jelentősége, ennek megítélése a házastársi (élettársi) közös vagyon megosztásánál, főként céges részesedések elszámolása esetén.

Példa: A házastársi közös vagyon megosztása iránti perben az életközösség megszakadása után 8 évvel nyújtja be a keresetlevelet a felperes. ( A házasság felbontását korábban sem kérték.)

Az 1990-es években alapított 2 Kft.-ben - azonos mértékű vagyoni hozzájárulás mellett - a felperes barátjával 50-50 %-ban tulajdonosa a társaságoknak. Az alperes, a feleség nem tagja a cégeknek, a per során „vizontkeresetet nyújt be” az üzletrész-vagyon életközösség megszakadásakor meghatározható fele értékének megtérítésére. 2002 évre, az életközösség megszakadásának időpontjára a felperes nevében szereplő üzletrészek értéke külön-külön mindkét cég esetében a könyvszakértő szerint (továbbműködési-értékmeghatározással) több százmillió Ft körüli összeget tett ki. A per tárgyalása során (2010-től) mindkét cég a korábbi működési körrel folytatja tevékenységét, azonban - az időközben begyűrűző gazdasági válság hatására - lényegesen hátrányosabb gazdasági mutatókkal.

A Csjt. 31. § (5). bekezdésén, de a Ptk. (Csjk.) 4:4 §-a alapján alkalmazandó méltányossági szabály szerint sem fogadható el az alperes több százmillió Ft-ra, a megállapított összes piaci érték felére benyújtott megtérítési igénye.

Mennyi a méltányos? Miként kalkulálható az érték, ha és amennyiben a különválást követő hátrányos értékváltozás a tag házastárs tevékenységén, vagy mulasztásán kívülálló okra vezethető vissza ? Az igény-érvényesítés viszonylag késői volta melyik fél terhére, és hogyan értékelendő ?

Ilyen esetben ajánlott, hogy ne az életközösség megszakadásának az időpontjára, hanem egy későbbi időpontra meghatározható cég-értékelést tegyünk ítéletünk alapjává... (A kérdéskört a BDT 2010. 2339 (Debreceni Ítéltábla Pf. III. 20.572/2009/6.) eseti döntése taglalja, mely ugyan betéti társasági részesedésre vonatkozik, de az abban meghatározott felvetések más cégtípusra is megfelelően alkalmazhatók.)

Álláspontom szerint a hivatkozott BDT 2010. 2339 feltétlenül irányadó kell, hogy legyen. Gondoljunk csak arra, hogy ingatlanok esetében is a közös tulajdon megszüntetésének időpontjában irányadó

beköltözhető forgalmi értéket vesszük alapul. Mi oka lehet annak, hogy cég esetében az érték-változást figyelmen kívül hagyjuk?

Itt kell megjegyezni, hogy változatlanul irányadó lesz az új szabályok alkalmazása esetén is az **EBH 2009. évi 2051.** eseti döntés, melynek alapvető jelentősége van, amennyiben mindkét házastárs ugyanazon Kft.-nek önálló üzletrésszel rendelkező tagja, de az üzletrészek névértéke különböző. A megosztás elsődleges módja két önálló, azonos névértékű üzletrész létrehozása, és az önállóan kialakított üzletrészeknek a volt házastársak külön-külön tulajdonba adása.

#### VIII. Egyéb a vagyoni perrel kapcsolatban felmerülő problémák.

- Vagyonjogi perben alkalmazzuk következetesen a Pp. 84. § (2). bekezdését és a kapcsolódó 6/1986. (VI. 26. ) IM. rendeletben foglalt követelményeket. Több tízmillió Ft-ot kitevő megosztandó vagyontömeg esetén kevéssé érthető a költségkedvezmények engedélyezése, a felek aligha vagyontalanok.
- Gyakori probléma, hogy bizonyos vagyon-elemekre a perben a peres félnek (felperesnek) hiányzik a kereseti és a perbeli tényelőadása is, ennek ellenére a bíróság - helytelenül - pl. tanú meghallgatást fogadatosít, bizonyítást folytat le egy adott tétel, adott vagyontárgy tekintetében. Egzakt tényelőadás hiányában nincs mit bizonyítani. Csak a keresetet benyújtó fél tényelőadásának a másik fél részéről történő vitatása esetén van szükség további bizonyításra, a Pp. 3. § (3). bek., a Pp. 164. § (1) bek. szerint. Ennél a pertípusnál sem mellőzhető a felek részletes, személyes meghallgatása.
- A vagyonleltár nem vagyonmérleg. Követeljük meg a peres felek un. jutójával kiszámolt, tételes adatokat tartalmazó vagyonmérleg felállítását, mely éppúgy feltünteti a folyamatos sorszámozással ellátott vagyontárgyakat, mint a jogokat és kötelezettségeket, valamint mindezek értékét. A vagyonmérleget az életközösség megszűnéskor fennállt értékek és állag szerint kell összeállítani.
- Amennyiben nem kerülhető el az ingóleltár-egyeztetés, úgy 4 kérdés tisztázandó minden tételnél: 1. közös, avagy különvagyoni (élettársaknál kizárólagos vagyoni) jelleg, 2. életközösség megszakadásakor fennálló forgalmi érték, 3. kinek a birtokában van az adott vagyontárgy, 4. ki kéri tulajdonba adni.

Csak mindezek tisztázása esetén lehet érdemi döntést hozni az egyeztetett tételek alapján.



Amennyiben a keresetlevél nem felel meg a törvényi kritériumoknak, úgy a Pp. 95. §-a szerinti hiánypótlás keretében, avagy a Pp. 124. § (2). bekezdés alapján a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasító végzés esetén tájékoztassuk a felet a vagyonmérleg kapcsán pl. az alábbiak szerint:

- ingatlanok esetén a fenti fejezet alapján a tulajdoni lappal kapcsolatos felhívás mellett a további alperesek perbe-állításáról, jelzálogjog jogosult nyilatkozatának a beszerzéséről
- a tételes, teljes-körű vagyonmérleg kritériumairól szóló tájékoztatás az előző bekezdés 4. szempontja alapján a folyamatos sorszámozásra való felhívás mellett
- jelölje meg külön-külön a felperes és az alperes különvagyonát és külön-adósságát az életközösség kezdetének és megszakadásának időpontjában
- nyilatkozzon a közös adósságról (passzív vagyon), adja elő annak alapösszegét, az életközösség megszakadás kori egyenlegével és a hitelező adataival. Nyilatkozzon arról, hogy az életközösség után melyik fél részéről történt törlesztés, milyen összegben. Adja elő, hogy közös és külön-adósság esetén azt ki, mikor, milyen vagyon terhére egyenlítette ki. (közös vagy különvagyon terhére) Csatolja a vonatkozó iratokat.

#### **IX. Az élettársi vagyontársaság megosztása iránti per aktuális kérdései.**

##### **1. Az eddigi gyakorlat általánosságban.**

Az élettársi közös vagyon megosztása iránti per kezdetén az alperes vitatja az ügyek jelentős százalékban az életközösség fennálltát. Érdemi védekezése többnyire az, hogy volt ugyan érzelmi kapcsolat, de közös gazdasági célok elérésére nem törekedtek, nem volt közös pénzkezelés, a vagyonuk sem vegyült.., A másik - manapság gyakori - védekezés, hogy nem lehet közös háztartásról beszélni, mert valamelyikük külföldön dolgozott.

Ekkor a bizonyítás abban a keretben folytatódik, hogy fennállt -e az életközösség, mely megállapíthatóságának nem feltétele, hogy közös számlájuk legyen és önmagában a pénzkezelés módja sem bír jelentőséggel, hanem az, hogy az együttesen kitűzött gazdasági célok érdekében keresményeiket miként használták fel. Létrejött-e közöttük olyan vagyoni érdekközösség, akarat-egység, amelyben a felek egymást támogatják, vagyoni ügyeiket közösen intézik, összetartozásukat minden tekintetben - kívülállók felé is - vállalják. A gazdasági kapcsolat lehet lazább vagy

szorosabb. A gazdálkodás közös jellegét a jövedelmek közös életvitelre fordítása, a megtakarítások együttélést szolgáló célra fordítása határozza meg, nem kell tehát „közös kasszán lenni..”.

A Pp. 213. § (3).bek. alapján a keresettel érvényesített jog fennállását ítélettel előzetesen is meg lehet állapítani. Élettársi életközösség fennálltának vitatása esetén közbenső ítélet meghozatala javasolt. Természetesen nem minden esetben, de „kiélezett” tényállásoknál feltétlenül. A követelés jogalapja körébe az élettársi kapcsolat fennállásának és időbeli kereteinek a meghatározása tartozik, azaz a közbenső ítélet rendelkező része csupán annak „megállapítására” szorítkozik, hogy pl. az alperes és a felperes 2000. január 15. napjától 2009 júniusáig élettársak voltak.

A Pp 221. § (1). bek. és a 215.§-a alapján a közbenső ítélet tényállása is csak az életközösség kritériumaira és az időbeliséggel kapcsolatos megállapításokra szorítkozhat. Az ítélet indokolása és tényállása sem tartalmazhat adatot az un. szerzési arányra, a vagyonmérlegre vonatkozóan, ami a követelés összegszerűsége körében vizsgálendő. A közbenső ítéletben csupán a jogalapra tehető bármiféle megállapítás. A közbenső ítélet jogerőre emelkedése után többnyire a szerzési arány vizsgálata következik, majd a házassági vagyoni jogi perben szokásos eljárási rend szerint leletár-egyeztetés, szakértő kirendelés, vagyonmérleg felállítás.

A szerzési arány tekintetében nem egy kiragadott időszakra, hanem az egész együttélés időtartamára kell kalkulálni. A számításnak egzakt, kiszámítható adatokon kellett nyugodnia. Az élettársak 50-50 %-os közreműködési arányának megállapítása nem un. törvényi vélelem, hanem csupán kiegészítő szabály, ami abban az esetben alkalmazható, amennyiben nem vitás a közös szerzés ténye, csak az egzakt módon nem számítható ki. Mindezek értelmében nem adható olyan tartalmú tájékoztatás sem, hogy amennyiben a fél nem tudja hozzájárulásának arányát megfelelően igazolni, akkor annak mértéke azonos arányban kerül megállapításra.

A régi Ptk. alapján (rég Ptk. 578/G.§ (1 ) bekezdés) az élettársi közös vagyon körében kétféle vélekedés volt, egyrészt eseti döntések deklarálták, hogy az élettársi együttélés során nem szól vélelem a közös szerzés mellett (BDT 2011 2601). Az ellenérdekű fél vitatása esetén - azt az arra hivatkozónak kifejezetten bizonyítani kell. Másrészt a régi Ptk. alapján a bírói gyakorlat is úgy foglalt állást, hogyha megállapítható a közös vagyonszerzés, úgy az is reálszerzésen alapuló, mert a közreműködésük arányában szereznek közös vagyont az élettársak.

Az élettársi vagyonszövetség megosztásánál ügyeljünk arra, hogy a házassági vagyonszövégi perhez képest annyiban eltérő a terminológia, hogy nem az élettársak un. különvagyonáról, hanem **KIZÁRÓLAGOS** vagyonáról beszélünk.

Álláspontom az, hogy kevésbé lesz gyakorlat a felek részéről, hogy a **Ptk. 50 §-a (2).** bekezdése szerint kéri az új szabályokra történő áttérést a per folyamatban léte alatt, ugyanis nagyon sajátos helyzet alakulhat ki. Az új vagyonszövégi szabályok, a **Ptk. 6: 516. §-a** szerinti törvényes élettársi vagyonszövégi rendszer alkalmazása esetén ugyanis a fent vázolt bizonyítási sorrend megváltozik. Az élettársi életközösség fennállásának kérdésében hozandó közbenső ítélet jogerőre emelkedése után a vagyonszövég felállítása szükséges, hiszen csak ennek vizsgálata, a (lényegében a közszerzeményhez hasonló) számítás elvégzése után lehetséges az állásfoglalás abban a kérdésben, hogy van-e egyáltalán mit megosztani. (Van-e tényleges értékkülönbség a két elkülönült vagyonszövég között) Ezt követően kerülhet sor a szerzési arány vizsgálatára, melynél a jövedelmek értékelését illetően a gyakorlat változatlan marad. (egész időszak, pontos adatokon nyugvó számítás, kiegészítő szabályként a szerzés mértéke azonos)

Fő probléma, hogy míg a házastársaknál a közszerzeményi rendszert kikötő házassági vagyonszövégi szerződésben az okiratszerkesztő várhatóan rögzíti a teljes induló vagyont, az élettársak esetében - szerződés hiányában - nagy bizonyítási nehézség lesz az un. induló vagyonszövég feltárása, főleg egy időtartamában is hosszú életközösség esetén.

A most hatályba lépő élettársi vagyonszövégi rendszerrel együtt (Ptk. 6:515, 516.§) szükségszerűen módosul a gazdasági együttműködés értelmezése is, mivel az új Ptk. által bevezetett törvényes élettársi vagyonszövégi rendszer a házastársi közszerzeményihez hasonló megoldást követ.

(Még lazábbak lehetnek a gazdasági együttműködés kritériumai, az élettársi életközösség fennállta még inkább megállapítható, mivel a vagyonszövég-elkülönítési rendszer a „fő szabály” és nem a reálszerzésen alapuló köz-szerzeményi.)

Annál is inkább kevesebb lesz a jelentősége a közös gazdasági célok megállapíthatóságának, mert nem családjogi jogviszonyról, hanem - a jogalkotó szándéka szerint - szerződésről van szó az élettársi életközösséget illetően...

A statisztikai adatok szerint is régóta csökken a házasságkötések száma. Várható, hogy a vagyoni perek egyre nagyobb hányada élettársi vagyoni közösség megosztása lesz, így nem mellőzhető az új vagyoni elkülönítésre vonatkozó szabályok elsajátítása az elkövetkezendő években, arra is tekintettel, hogy az élettársi vagyoni közösség megosztása - időbeli terjedelmében, és a vele felmerülő problémákat érintően is - az egyik legnagyobb nehézséget jelentő pertípus.

## Felhasznált irodalom:

- Kőrös András, Petrik Ferenc, Polgári Jog Családjog (Az új Ptk. magyarázata III/IV), Budapest, HVGORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. 2013. (79-130. oldal ) ( 147-158. oldal)
- Bobay István igazságügyi ingatlanforgalmi és építész szakértő Az ingatlanok értékeléséről ELTE Jogi Továbbképző Intézet Tananyag 2006.
- Szeibert Orsolya, Wellman György, Polgári Jog Kötelmi Jog ( Az új Ptk. magyarázata VI./VI.) Budapest, HVGORAC Lap- és Könyvkiadó Kft. 2013. ( 412-428. oldal)
- 2013. évi V. törvény, Új Polgári Törvénykönyv (Ptk., negyedik könyv Csjk. ) (CompLex Jogtár)
- 2013. évi CLXXVII. törvény Az Új Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről. ( Ptké.) (CompLex Jogtár)
- 1959. évi IV. törvény ( régi ) Polgári Törvénykönyv (CompLex Jogtár)
- 1952. évi III. törvény A polgári perrendtartásról. (CompLex Jogtár)
- 1952. évi IV. törvény A házasságról, a családról és a gyámságról. (Csjt. ) (CompLex Jogtár)
- 1997. évi CXLI. törvény Az ingatlannyilvántartásról. (Inyvtv. ) (CompLex Jogtár)
- 1/2008. ( V. 19. ) PK vélemény (CompLex Jogtár)
- 1/2009. (VI. 24. ) PK vélemény (CompLex Jogtár)
- 1/2014. Polgári Jogegységi Határozat (CompLex Jogtár)
- PK 7. Állásfoglalás (CompLex Jogtár)
- Fővárosi Ítéletábrla 1. Pf. 21.931/2012/7. , 7. Pf. 20.233/2013/2. (CompLex Jogtár)
- BH. 2009. 13. (CompLex Jogtár)
- EBH. 2011. 2404. (CompLex Jogtár)
- BH. 2013. 154. (CompLex Jogtár)
- BDT. 2002. 625. (CompLex Jogtár)
- BH. 2006. 213. (CompLex Jogtár)
- BH. 2008. 150. (CompLex Jogtár)
- BH. 2010. 216. (CompLex Jogtár)

- BH. 2009. 271. (CompLex Jogtár)

- BDT. 2010. 2339. (CompLex Jogtár)

- BH. 2009. 2051. (CompLex Jogtár)