



Fővárosi Ítéltábla

17.Pf.20.525/2021/3.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Lakatos Viktor Ügyvédi Iroda (felperesi képviselő címe, ügyintéző: dr. Lakatos Viktor ügyvéd) által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek – a Kádár Balázs Ügyvédi Iroda (alperesi képviselő címe, ügyintéző: dr. Kádár Balázs ügyvéd) által képviselt I.r. alperes (I.r. alperes címe.) I. rendű és az I. rendű alperes által képviselt II. rendű alperes (I.r. alperes címe.) II. rendű alperesek ellen élettársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2021. május 7. napján meghozott 71.P.24.511/2016/145. számú ítélete ellen az I. rendű alperes 148. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti. Fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és a felperes tulajdonjogának mértékét 14/100-ra leszállítja, az I. rendű alperes tulajdoni hányadának mértékét pedig 61/100-ra felemeli.

A használati díj iránti keresetet az I. rendű alperessel szemben teljes egészében elutasítja.

Mentesíti az I. rendű alperest a perköltség fizetési kötelezettsége alól, és a felperest kötelezi, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 401.000 (négy százegyezer) forint elsőfokú perköltséget.

Az állam által viselt kereseti illeték összegét 900.000 (kilenc százezer) forintra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 58.461 (ötvennyolcezer-négy százhatvanegy) forint másodfokú perköltséget.

A fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperes keresetében elsődlegesen kérte annak megállapítását, hogy a helyrajzi száml helyrajzi száml helyrajzi számú, természetben a ingatlan címe szám alatti ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) 365/1000 tulajdoni hányadát élettársi vagyonszövetség címén megszerezte, ekként az ingatlannak az I. rendű alperes 385/1000 tulajdoni hányadban míg a II. rendű alperes 250/1000 arányban tulajdonosa. Kérte megkeresni az illetékes földhivatalt tulajdonjogának bejegyzés végett, és kérte az alpereseket a kereset türéseire kötelezni. Másodlagosan 308/1000 tulajdoni hányad ráépítés címén történt megszerzésének megállapítását kérte. A közös tulajdon megszüntetését akként kérte, hogy az I. rendű alperes váltsa magához az ő tulajdoni hányadát 8.000.000 forint és ezen összeg 2010. január 1. napjától járó középátlagos kamata megfizetésével. Az I. és II. rendű alperesektől egyetemlegesen 3.444.140 forint és ennek 2013. július 1-jétől járó késedelmi kamata megfizetését is követelte, mely összeget az ingatlan 2007. év április 4. napjától 2019. augusztus 31. napjáig felmerült használati díjaként igényelte.

[2] Érvényesíteni kívánt jogként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 578/G. § (1) bekezdését és a 141. §-át jelölte meg. Előadta, hogy az I. rendű alperessel élettársi kapcsolatban éltek, és ennek időtartama alatt megszerezték az I. rendű alperes lakás címe szám alatti bérletének (a továbbiakban: lakás) tulajdonjogát, így az közös tulajdon lett. A lakást elcserélték a perbeli ingatlanra, amit közösen átépítettek az ő és az I. rendű alperes saját vagyonának, valamint a közös jövedelmüknek a felhasználásával. Az I. rendű alperes 2007. óta egyedül lakja az ingatlant és annak egy részét bérbeadás útján hasznosítja a II. rendű alperessel együtt. Tulajdonostársként az így megszerzett bérleti díj arányos részére jogosult.

[3] Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta az élettársi kapcsolat fennállását. Előadta, hogy a lakást az önkormányzat kizárólag neki ajánlotta fel megvételre, a vételi jogával 1998. december 8-án élt. A vételhez a felperes nem járult hozzá anyagilag, mert nem volt vagyona, a lakás tehát az ő tulajdona lett. Az ingatlan felújítására szintén saját pénzből került sor, mely a korábban szülei tulajdonát képező települési lakás, valamint a II. rendű alperessel közös településen ingatlan értékesítéséből és 4.000.000 forint örökségből állt rendelkezésre, mely összesen 14.800.000 (7.200.000+3.600.000+4.000.000) forint volt. Az banktól 2001. december 17-én 3.800.000 forint jelzálogkölcsönt is felvett. Az ingatlan 1/4 tulajdoni illetőségét 2003. október 1-jén eladta az II. rendű alperesnek, és a kapott vételárból a kölcsönt visszafizette. A felperes derékfájdalmai miatt nem végzett érdemi fizikai munkát a felújítás során, csak a segédmunkásokat irányította fél évig. Munkavégzése mindösszesen 480.000 forint értékű volt, ezért legfeljebb 21/1000 tulajdoni hányad illeti meg. Tagadta, hogy az ingatlant bérbeadás útján hasznosítaná, azt a néhai III. rendű alperes halála után szívésségi lakáshasználók használták.

[4] Az I. rendű alperes viszontkeresetében annak megállapítását kérte, hogy a bérlakásban a felperes nem volt bérlőtársa. Előadta, hogy a kért megállapítás a tulajdonosi jogainak felperessel szemben való megóvása érdekében szükséges.

[5] A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte az I. rendű alperes által előadottak alapján.

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletével megkereste a települési Hivatalát, hogy jegyezze be élettársi közös vagyon megszüntetése jogcímén az ingatlanra a felperes 356/1000 tulajdoni illetőségét, az I. rendű alperes 3/4 tulajdoni hányada törlésével és 394/1000 tulajdoni hányada bejegyzésével, a II. rendű alperes 1/4 tulajdoni hányada törlésével és 250/1000 tulajdoni hányada bejegyzésével. Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül egyetemlegesen a felperesnek 810.448 forintot, ezen összeg után 2013. július 1-jétől a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatot. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1.500.000 forint perköltséget. Az I. rendű alperes viszontkeresetét, továbbá a – fentieket meghaladóan – felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy az I. rendű alperes teljes személyes költségmentességére figyelemmel felmerült 576.018 forint kereseti illetéket és 1.038.160 forint állam által előlegezett költséget a Magyar Állam viseli.

[7] Ítéletének indokolásában a 36. sorszám alatt hozott, a Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.20.095/2018/7/II. sorszámú közbenső ítéletével részben megváltoztatott közbenső ítélet alapján abból indult ki, hogy a felperes és az I. rendű alperes 1998. november 9-től 2007. április 1-jéig élettársi kapcsolatban éltek. Rögzítette, hogy ez alatt az idő alatt az I. rendű alperes a települési lakás 1/4 részét örökölte, melyet 1.500.000 forintért értékesített. Értékesítette továbbá a település2i ingatlan tulajdonát képező 1/2 részét 2.200.000 forintért. A felperes pedig korábbi házastársával való közös vagyon megosztása folytán 2.660.000 forinthez jutott.

[8] Kifejtette, hogy a lakás vételi joga az I. rendű alperest illette meg. Az ezért járó 80%-os vételárkedvezmény tehát a vételárhoz való saját vagyoni hozzájárulásának tekintendő. A fennmaradó 332.760 forintból 33.276 forint előleget szintén az I. rendű alperes fizetett meg. A vállalt egyéves törlesztési időre tekintettel kapott további 25%-os vételárkedvezményt, és az élettársi kapcsolat kezdetét követően megfizetett részleteket azonban közös vagyoni hozzájárulásnak tekintette, mert az I. rendű alperes nem bizonyította, hogy azokat a szülei fizették meg. Mindezek alapján az 1.663.800 forintos vételárhoz a felperes a vételárrészletek, valamint a 25%-os kedvezmény mindösszesen 299.484 forintos összegének fele részével, azaz 149.742 forinttal járult hozzá. Ez kerekítve 9/100 tulajdoni hányad megszerzését alapozza meg a felperes részéről.

[9] A perbeli ingatlan 2001. és 2005. között zajlott átépítése körében a felperes elismerésére tekintettel rögzítette, hogy az I. rendű alperes 10.434.740 forint agyagköltséget fizetett meg, melynek fedezetét a települési és a település2i ingatlanok értékesítéséből befolyt vételár biztosította. Ezt meghaladó I. rendű alperesi saját vagyon ingatlanra fordítását azonban nem látta bizonyítottnak. Nem fogadta el azt sem, hogy a felperes a korábbi házastársától kapott 2.660.000 forintot az építkezésre fordította volna. Úgy szintén nem bizonyította az I. rendű alperes azt, hogy az banktól felvett 3.800.000 forint kölcsönt az építkezésre használta volna fel, azt az I. rendű alperes külön adósságának tekintette. A felek

egyező előadása alapján azonban abból indult ki, hogy az élettársi kapcsolat alatt a szerzésben való közreműködésük aránya 1/2-1/2 volt.

[10] A tanúvallomások alapján bizonyítottnak tekintette, hogy a felperes az építési munkálatokban tevőlegesen is részt vett. Az általa elvégzett munkák körét és értékét szakkérdésnek tekintette, de szakértő3 igazságügyi szakértő szakvéleményét figyelmen kívül hagyta, mert az a feltett, erre irányuló kérdéseket nem válaszolta meg. Figyelmen kívül hagyta e szakvéleménynek az ingatlan forgalmi értékére vonatkozó megállapításait is. Mellőzte továbbá szakértő2 szakértő véleményét, mert az ellentétben állt a polgármesteri hivatal Közigazgatási és Ügyfélszolgálati Főosztály Építésügyi Osztályának 2015. január 20-i tájékoztatásával és a 2015. szeptember 7-én kelt határozatával, amely nem kifogásolta az építmény minőségét.

[11] Teljes egészében elfogadta ugyanakkor szakértő1 igazságügyi szakértő véleményét. Az I. rendű alperes tárgyalás berekesztésére történt figyelmeztetés után annak kiegészítésére tett indítványát azzal utasította el, hogy a kifogásolt rezsi óradíjat már a 2019-ben előterjesztett szakvéleményben alkalmazta a szakértő. Mivel a felújítási munkálatok egyes fázisai között rövid idő telt el, és azok nem voltak elkülöníthetőek, ezért a bíróság a felújítást nem több szakaszban megvalósult beruházásnak, hanem egységes egésznek megtekintette. szakértő1 szakvéleménye alapján az ingatlan értékét 2000-ben a felújítás előtti állapotban 18.750.000 forintban fogadta el. Ebből következően a felperes 9/100 tulajdoni illetőségét 1.687.500 forint értékűnek, az I. rendű alperes 91/100 tulajdoni hányadát pedig 17.062.500 forint értékűnek vette. A felújítás utáni állapotban, 2005-ben 56.324.000 forintban határozta meg az ingatlan értékét. A kettő különbözetét tekintette értéknövekménynek. Az indokolás szerint az I. rendű alperes 10.434.740 forint saját vagyonával járult hozzá a felújítás költségeihez. A teljes munkadíjat – a szakértő által 2019-re kiszámított költségkalkulációból visszavezetve – 2005-re 13.380.228 forintban fogadta el. Ebből a felperes által saját kezűleg elvégzett munkák ellenértékét 10.118.068 forintnak tekintette. A kettő különbözetét, azaz 3.262.160 forintot értékelte az élettársak 1/2-1/2 arányú közös hozzájárulásának. Így a 10.434.740 forint és a 13.380.228 forint összegeként 23.814.968 forintnak adódó teljes bekerülési költség a felperes 11.749.140 forint és az I. rendű alperes 12.065.820 forint értékű hozzájárulása összegeként állt elő a felperesre kedvezőbb 49-51%-ban. Ehhez hozzászámolva az ingatlan megszerzésekor állapottól őket megillető részesedést összesen 356/1000 jut a felperesre, 644/1000 az I. rendű alperesre. Ebből az I. rendű alperes 250/1000-et a II. rendű alperes részére értékesített, tehát tulajdoni hányada 394/1000.

[12] Az ingatlan bérbeadás útján való hasznosítását a tanúvallomások alapján bizonyítottnak látta, a bérleti díj összegét pedig a 2007. április 4. és 2019. május 31. közötti időszakra szakértő1 szakértő felek által vitássá nem tett véleménye alapján összesen 9.106.155 forintban határozta meg. Ebből a felperes tulajdoni hányadára eső bérleti díj 810.448 forint.

[13] A közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet azzal utasította el, hogy a kért megváltásra az I. rendű alperes nem képes. A felperes elsődleges kereseti kérelmét megalapozottnak találta, ezért a ráépítés címén történt tulajdonszerzést már is nem vizsgálta.

[14] A per főtárgya tekintetében a felperest pernyertesnek tekintette, ezért a pervesztes I. rendű alperest kötelezte a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: költségrendelet) 3. § (1) bekezdése szerinti perköltség megfizetésére. Megállapította továbbá, hogy az állam által előlegezett 1.038.160 forint költséget és a felmerült 576.018 forint kereseti illetéket az I. rendű alperes helyett az állam viseli a költségmentességnek a bírósági eljárásban történő alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban: Kmr.) 13. § (2) bekezdése, 14. §-a és 15. § (1)-(2) bekezdése alapján.

[15] Az ítélet elleni fellebbezésében az I. rendű alperes elsődlegesen annak megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[16] A hatályon kívül helyezés iránti másodlagos kérelmében arra hivatkozott, hogy a 2020. március 4-re kitűzött tárgyalást a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 151. § (1) bekezdése szerinti, felperessel közös kérelmük ellenére nem halasztotta el az elsőfokú bíróság, hanem meghallgatta a szakértőt. A tárgyalási jegyzőkönyvet azonban nem küldte meg részére, így sem az új tárgyalási határról, sem a szakértő nyilatkozatáról nem volt tudomása. A 138. sorszámú, a tárgyalás berekesztésére való figyelmeztetést tartalmazó végzéssel egyidejűleg vette kézhez a szakvélemény kiegészítését, amelyre észrevételt is tett. Ezt azonban érdemben nem vizsgálta a bíróság, mert – az ítélet [57] bekezdése szerint – a berekesztésre való figyelmeztetést követően bizonyításnak már nincs helye. Annál is inkább jogsértő ez, mert korábban nem is volt módja észrevételt tenni a szakvélemény kiegészítésére. A bíróság jogsértően fogadta el a statikai szakvélemény adására kompetenciával nem rendelkező szakértőtől szakértő véleményét. Előadta továbbá, hogy nem voltak adottak az ítélet tárgyaláson kívüli meghozatalára a veszélyhelyzet során érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedések újbóli bevezetéséről szóló 112/2021. (III. 6.) kormányrendelet (Veir. II.) 26. § (1) és (2) bekezdésében írt feltételek.

[17] A megváltoztatás iránti kérelmében arra hivatkozott, hogy tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság a tényállást abban a tekintetben, hogy a lakás vételárának részletei és a kapott 25% kedvezmény közös vagyoni hozzájárulás lenne. Utalva a kialakult gyakorlatra előadta, hogy a közös szerzés vélelme nem alkalmazható, ha a tulajdonszerzésre az élettársi kapcsolat létesítését követő néhány héten belül kerül sor. Ő már egyébként is sokkal korábban kinyilvánította szándékát a lakás megvásárlására, a vételárrészletek élettársi kapcsolat alatti közös megfizetése pedig nem keletkeztet tulajdoni, legfeljebb megtérítési igényt, ezért tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság a felperes 9/100-nyi tulajdonszerzését. Mivel a lakás kizárólagos tulajdona volt, a perbeli ingatlan is 1/1 arányú tulajdonát képezte.

[18] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte saját vagyoni hozzájárulásaként a település 2i ingatlan értékesítéséből befolyt 4.400.000 forintot, valamint az banktól igényelt kölcsönt, noha okirattal bizonyította azoknak az építkezésen való felhasználását. A tulajdoni hányadok számítása emiatt is téves. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (2) bekezdését és 215. §-át megsértve túlterjeszkedett a kereseten, mert a felperes kereseti kérelme csak 308/1000 tulajdoni hányad megállapítására irányult.

[19] Téves a tulajdoni hányadok meghatározása azért is, mert szakértőtől szakértő nem tett különbséget az ingatlannak az átépítés, illetve a forgalmi viszonyok változása miatt bekövetkezett értéknövekedése között, noha a tulajdonszerzéssel kapcsolatban kizárólag a felek közreműködésével összefüggésben mutatkozó értékelkedést kellene figyelembe venni. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a munkálatok mindegyikét figyelembe vette a felperes javára, amelyekről a felperes azt nyilatkozta, hogy ő végezte. Ugyanis korábban a felperes is azt állította, hogy a munkáknak csak a 30%-a tekinthető olyannak, amelyet ő végzett el. Kifejtette, hogy szakértőtől szakvéleményének megfelelően csak azokat a költségeket lehetett volna figyelembe venni, amelyek értékelkedést okoztak, ezzel szemben szakértőtől szakértő valamennyi elvégzett munkát számításba vette. Az ingatlan forgalmi értékét is eltérő összegben állapították meg a szakértők, a vélemények közötti ellentmondás feloldása azonban a Pp. 182. § (2) bekezdése ellenére elmaradt.

[20] Az ítélet alapját képező szakértőtől-féle szakvélemény szakértőtől szakvéleményét sem vette figyelembe, noha azt a bíróság nem rekesztette ki a bizonyítékok köréből, szakértőtől

pedig statikai kérdésekben nem rendelkezik kompetenciával. A szakértő2-féle szakvéleménynek a használatbavételi engedéllyel való ellentmondása pedig nem adhatott volna alapot a szakvélemény figyelmen kívül hagyására, hiszen az engedély ugyan közokirat, de azzal szemben a Pp. alapján is van helye bizonyításnak. Vitatta a felperes használati díj iránti igényének megalapozottságát is tekintettel arra, hogy ő nem zárta ki az ingatlanból a felperest, az ingatlan hasznosított részét pedig az életközösség fennállása alatt sem használták.

[21] A felperes fellebbezési ellenkérelme – az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott rendelkezéseit nem érintve – az fellebbeezett rendelkezések helybenhagyására irányult.

[22] Kifejtette, hogy olyan eljárási szabálysértés nem történt, amely az érdemi döntésre kihatott volna, és azt sem adta elő az I. rendű alperes, hogy mit kellene tennie az elsőfokú bíróságnak az ítélet hatályon kívül helyezése esetén. Mindezek miatt az ítéltáblának az elsőfokú ítéletet érdemben kell felülbírálnia.

[23] Rámutatott, hogy az I. rendű alperes tévesen értelmezi az elsőfokú ítélet indokolásának [57] pontját, mert az elsőfokú bíróság nem arra hivatkozott, hogy a tárgyalás berekesztésére történt figyelmeztetés után már nincs helye bizonyításnak, hanem perelhúzóknak tekintette az I. rendű alperes magatartását, és ezért nem teljesítette az indítványát. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítást teljeskörűen lefolytatta, a bizonyítékokat helyesen értékelte, annak során logikai hibát nem vétett, ezért ez a mérlegelés nem felülbíráható. A lakás megszerzésével kapcsolatban felhívott jogesetben a döntés eltérő tényálláson alapul, ezért arra az I. rendű alperes nem hivatkozhat. Az sem helytálló, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, mert a felperes csak másodlagosan, ráépítés címén kérte 308/1000 tulajdoni hányad megszerzésének megállapítását. A szakértői bizonyítással kapcsolatban előadta, hogy az elsőfokú bíróság a szakértő2-féle szakvéleményre vonatkozóan nem csak a közigazgatási határozattal érvelt, hanem arra is utalt, hogy az I. rendű alperes az életveszélyesnek állított ingatlant használja. A lakáshasználati díjat illetően kifejtette, hogy nem a volt házastársak lakáshasználatának rendezéséről van szó, ezért a fellebbezésben említett jogeset ugyancsak nem irányadó. A 356/1000 tulajdoni hányad és a szakértő1-féle szakvéleményben 2019-re meghatározott forgalmi érték figyelembevételével a fellebbezéssel vitatott érték 29.795.776 forint.

[24] A fellebbezés részben megalapozott.

[25] A felperes az ítéletnek a 356/1000 tulajdoni hányad feletti tulajdonszerzése megállapítására, a közös tulajdon megszüntetésére irányuló és az alperesek megítélt összeget meghaladó mértékű bérleti díj iránti kereseteit elutasító rendelkezése, a II. rendű alperes pedig az őt kötelező ítéleti rendelkezés ellen nem nyújtott be fellebbezést, ezért azok a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedtek, amelyeket a másodfokú felülbírálat nem érintett. A felülbírált körben az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítást a szükséges terjedelemben lefolytatta, ennek során az ügy érdemére kiható lényeges eljárási szabálysértést nem követett el. A rendelkezésre álló bizonyítékokat azonban okszerűtlenül mérlegelte és a tényállást részben helytelenül állapította meg, és ezért az ítéltábla a meghozott döntéssel sem értett egyet teljes egészében az alábbiak szerint.

[26] Az I. rendű alperes fellebbezésében másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte, azt azonban nem jelölte meg, hogy e kérelme a Pp. 252. § (2) avagy (3) bekezdésein alapul. A fellebbezés tartalma (fellebbezés I. pont, első bekezdés) alapján a másodfokú bíróság úgy tekintette, hogy az I. rendű alperes a Pp. 252. § (2) bekezdése szerint, eljárási szabálysértések miatt kéri a hatályon kívül helyezést. Az ítéltábla azonban nem észlelt olyan eljárási szabálysértést, amely – az ügy érdemére való kihatása folytán – indokolttá tette volna ezt.

[27] Kétségtelen, hogy a felek a 2021. február 24-én érkezett beadványukban (132. sorszámú irat) a március 4-i tárgyalást nyolc nappal megelőzően közösen kérték a tárgyalás elhalasztását. E kérelemnek az elsőfokú bíróság a Pp. 151. § (1) bekezdés első mondata alapján köteles lett volna eleget tenni. Ennek az eljárási szabálysértésnek azonban az ügy érdemére nem volt kihatása, mert ezen a tárgyaláson – az I. rendű alperes hivatkozásával ellentétben – eljárási cselekmény nem történt. A tárgyaláson megjelent szakértő a felek észrevételeire érdemben nem nyilatkozott, hanem határidő biztosítását kérte, hogy írásban válaszolja meg azokat (134. számú jegyzőkönyv).

[28] Ezt a tárgyalást a bíróság 2021. március 18-ra halasztotta. A tárgyalásról készült jegyzőkönyvet csak 2021. április 6-án e-mailben kapták meg a felek, azaz idézésük a következő tárgyalásra nem lett volna szabályszerű. Ennek sincs azonban jelentősége, mert ezt a tárgyalást az elsőfokú bíróság nem tartotta meg, ugyanis a 137. sorszámú végzésével a kitűzött tárgyalást április 20-ra halasztotta. Végül azonban ezt a tárgyalást sem tartotta meg az elsőfokú bíróság, mert a 138. sorszámú végzésében – a Veir. II. rendelkezéseit alkalmazva – figyelmeztette a feleket a tárgyalás berekesztésére.

[29] Az I. rendű alperes alaptalanul kifogásolta a Veir. II. 26. §-ának alkalmazását. Annak (1) bekezdése ugyanis kimondja, hogy amennyiben a rendelet hatálybalépésének napját megelőzően megtartott tárgyalás elhalasztását követően további eljárási cselekmény foganatosítása nem szükséges, akkor a bíróság írásban figyelmezteti a feleket a tárgyalás berekesztésére, és lehetőséget biztosít további nyilatkozatok írásban történő megtételére, a (2) bekezdés szerint pedig az ítéletet tárgyaláson kívül hozza meg. Az elsőfokú bíróság pedig – mérlegelési jogkörében eljárva – úgy ítélte meg, hogy további bizonyításra már nincs szükség az ügyben, ami a később kifejtendők szerint helyes volt.

[30] Alaptalanul hivatkozott az I. rendű alperes arra is, hogy a 138. sorszámú végzés alapján előterjesztett bizonyítási indítványait azért hagyta figyelmen kívül az elsőfokú bíróság, mert annak már a berekesztése való figyelmeztetést követően nem volt helye. Az ítélet indokolásának I. rendű alperes által hivatkozott [57] bekezdésében ilyenről nincs szó. Az kétségtelen, hogy a szakvélemény kiegészítésére (136. számú irat) korábban az I. rendű alperesnek nem volt módja nyilatkozni, ezt azonban a 138. sorszámú végzéssel lehetővé tette számára az elsőfokú bíróság, és észrevételeit azok megalapozatlanságára tekintettel hagyta figyelmen kívül.

[31] Tény, hogy szakértől igazságügyi szakértő statikus szakvélemény adására nem rendelkezik jogosultsággal, ilyen véleményt azonban nem is adott. A lentebb kifejtettek szerint pedig szakvéleményének az épület statikai jellemzőivel összefüggésbe hozható, és így az értékmegállapítást érintő részét az ítéltábla egyébként is figyelmen kívül hagyta. Az ügy érdemére tehát nincs kihatása annak, hogy van-e ilyen jogosultsága a szakértőnek.

[32] A hatályon kívül helyezést indokoltta tevő lényeges eljárási szabálysértés hiányában az ítéltábla érdemben bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét.

[33] A fellebbezés II. pontjában az I. rendű alperes alaptalanul kifogásolta a felperes lakásban való tulajdonszerzésének megállapítását. A jogerős közbenső ítélet alapján tény, hogy a felek élettársi kapcsolata 1998. november 9-én kezdődött. Az is tény, hogy a lakás tulajdonjogát az I. rendű alperes az 1998. december 8. napján kelt adásvételi szerződés alapján szerezte meg, így a tulajdonszerzést megalapozó jogcím az élettársi kapcsolat tartama alatt keletkezett. A Ptk. 578/G. §-ának alkalmazása körében kialakult gyakorlat egységes abban, hogy az élettársak közös szerzésének vélelmét alkalmazni kell, ha a tulajdonszerzést megalapozó jogcím keletkezése az életközösség időtartamára esik. Tehát abból kellett kiindulni, hogy a lakás a szerzésben való közreműködés felek által egyezően előadott 1/2-1/2 arányára tekintettel ugyanilyen arányban képezi a felperes és az I. rendű alperes közös tulajdonát. Ezzel a vélelemmel szemben azonban – az elsőfokú bíróság helyes következtetése szerint – az I. rendű alperes sikerrel bizonyította azt, hogy a lakás bérleti joga őt illette meg. Ebből következően – az ítélezési gyakorlat szerint – az erre tekintettel kapott vételárkedvezmény az ő saját vagyoni hozzájárulásaként számolandó el. A fellebbezési szakban pedig már az sem volt vitás a felek között, hogy a 33.276 forint összegű vételár előleget is az I. rendű alperes fizette meg saját vagyonából.

[34] Alaptalanul állította azonban a fellebbezésében is az I. rendű alperes, hogy a fennmaradó, részletekben kifizetett vételár, és az egyéves törlesztési időre tekintettel kapott további 25%-os vételárkedvezmény szintén a saját vagyoni hozzájárulásának lenne tekintendő. Hivatkozásával ellentétben ugyanis nincs olyan bírói gyakorlat, mely általános jelleggel zárna ki a közös szerzés megállapítását akkor, ha a tulajdonszerzés az élettársi kapcsolat kezdetét röviddel követően történt. A közös szerzés ugyanis ilyen esetekben is csak akkor zárható ki bizonyosan, ha élettársi kapcsolat kezdetétől a tulajdonszerzést megalapozó szerződés teljesítéséig nem telik el annyi idő, amely alatt a teljesítéshez szükséges összeget – a megélhetés költségeit is figyelembe véve – közös jövedelemként az élettársak megszerezhették volna. Az adott esetben azonban az I. rendű alperes nem egy összegben fizetett, hanem részletfizetést kért. Azt pedig nem tudta bizonyítani, hogy ezeket a havi részleteket egy éven keresztül a szülei fizették, vagy ő saját megtakarításából teljesítette. Sikeres ellenbizonyítás hiányában a vélelem alapján úgy kellett tekinteni, hogy a részleteket közös szerzeményükből fizették a felperessel. Megalapozottan jutott tehát az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy mind a megfizetett részletek, mind az erre figyelemmel kapott további vételárkedvezmény közös hozzájárulásnak minősült. Ebből kiindulva pedig számszakilag helyesen határozta meg, hogy a felperes 9/100 tulajdoni hányadot szerzett a lakásban. Ha pedig az közös tulajdon volt, akkor az azzal azonos értékben, csere útján megszerzett perbeli ingatlan is ugyanilyen arányú közös tulajdonukba került.

[35] A perbeli ingatlanon kialakult tulajdoni hányadok tekintetében alaptalanul kifogásolta az I. rendű alperes a fellebbezés III. pontjában a település²i ingatlan értékesítéséből befolyt 4.400.000 forint vételár és az banktól igényelt kölcsön saját vagyoni hozzájárulásként való értékelését. Azt az elsőfokú bíróság is megállapította, hogy mind a vételárat, mind pedig a kölcsönt az I. rendű alperes megkapta. Helyesen jutott arra a következtetésre, hogy ezen összegeknek a perbeli ingatlan átépítésére való felhasználását az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során nem bizonyította, és ilyen új bizonyítékokat a fellebbezésében sem tudott megjelölni. Önmagában emiatt tehát a tulajdoni hányadok számítása nem lenne hibás.

[36] Alaptalanul hivatkozott a fellebbezésének a IV. pontjában az I. rendű alperes arra is, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseten. A felperes ugyanis a 20.959/2015/11. számon iktatott keresetfelemelésében már 405/1000 tulajdoni hányad megszerzését állította és csak másodlagosan, ráépítés címén kérte 308/1000 tulajdoni hányad megszerzésének megállapítását. Végleges keresetében (98. számú beadvány, 3. pont) is 365/1000 tulajdoni hányad megszerzésének megállapítását kérte, amit nem halad meg az elsőfokú bíróság által megítélt 356/1000.

[37] Azonban alappal kifogásolta a felperes építkezésben való személyes közreműködésének a felperes saját vagyoni hozzájárulásaként történő elszámolását. Ennek oka, hogy a peres felek egyező előadása szerint az építkezés alatt az volt közöttük a munkamegosztás, hogy az I. rendű alperes a közös vállalkozást, az ott dolgozó alkalmazottakat irányította, a felperes pedig az építkezésen dolgozott, illetve felügyelte azt. Az élettársak közös szerzésének már említett vélelme alapján ebből az következik, hogy mind az I. rendű alperes által a varroda működtetése, mind pedig a felperes által az épület felújításában való közreműködés folytán megteremtett új érték közös szerzeménynek minősül. Önmagában ugyanis attól, hogy a felek közötti munkamegosztás miatt az egyik élettárs közvetlenül annak a tárgynak az előállításán dolgozik, amiben a vagyongyarapodás manifesztálódik, nem eredményezi azt, hogy az erre irányuló tevékenységének ellenértéke saját vagyoni hozzájárulásnak minősülne, és így az előállított dolog tulajdoni arányai a javára szakértő²ulnának. Tehát a felperes építkezésen végzett kétkezi munkájának ellenértéke a perbeli esetben is az ingatlan megszerzésben való közös közreműködésnek minősül, nem pedig a felperes saját vagyoni hozzájárulásának.

[38] Arra is megalapozottan hivatkozott az I. rendű alperes, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül járt el akkor, amikor szakértő¹l szakvéleményét alapul véve az épületben bekövetkezett értéknövekedést az ingatlanak az építkezés megkezdése előtti (2000. évi), illetve az építkezés befejezése utáni (2005. évi) állapota szerinti értéke összevetésével, azaz a két forgalmi érték különbségének meghatározásával számította ki. Mint arra szakértő³ szakértő is rámutatott szakvéleményében (62. számú irat, 8. oldal), ilyen esetben az értéknövekményt a beruházások előtti és utáni állapot értékének azonos időpillanatra való meghatározásával kell megállapítani. Az ezzel ellentétes és szakértő¹l által alkalmazott megoldás arra a következményre vezet, hogy az időmúlás miatt, pusztán az ingatlanpiaci változások folytán beállt értékemelkedés is az értéknövelő átépítési munkálatokhoz való hozzájárulás arányában oszlik meg a felek között. Pedig az ingatlanpiaci változásokkal összefüggő értékemelkedés a Ptk. 141. §-a alapján az építkezés előtti tulajdoni arányok

szerint illetné meg a tulajdonostársakat. Tekintettel arra, hogy szakértő1 szakértő által alapul vett két értékelési időpont között öt év telt el, ezt a tényezőt az értékelkedés meghatározásakor nem lehetett volna figyelmen kívül hagyni. Az ingatlan két állapotának értékét azonos időpontra kellett volna meghatározni, ahogyan azt szakértő3 szakértő tette. Erre tekintettel az ítéltábla mellőzte a tényállásból az elsőfokú ítélet indokolásának [8] bekezdésében található, az ingatlan 2000. és 2005. évi értékére és az értékelkedés összegére vonatkozó megállapításokat, mert előbbiek rögzítése szükségtelen utóbbi rögzítése pedig a fentiek szerint téves volt.

[39] Erre tekintettel alappal kifogásolta az I. rendű alperes a szakértői bizonyítás szabálytalanságait is a fellebbezés V. pontjában. Az elsőfokú bíróság ugyanis az eredeti szakértő kirendelő végzésében (54. sorszámú végzés) kettős feladattal bízta meg szakértő3 igazságügyi szakértőt. Egyrészt feladatává tette az ingatlan forgalmi értékében a beruházás eredményeként bekövetkezett növekedés meghatározását, másrészt előírta, hogy az értéknövekedést eredményező beruházások költségeit is határozza meg. Tette ezt – helyesen – azért, mert az irányadó bírói gyakorlat szerint az építkezés folytán előállt forgalmi érték növekedés mint közös szerzemény a létrehozás költségeihez való hozzájárulásuk arányában illeti meg a feleket. A szakértő jelezte, hogy kompetencia hiányában önállóan csak a forgalmi érték becslését tudja elvégezni (57. számú irat 2. pont), társszakértők bevonására azonban – kérelme ellenére – nem kapott felhatalmazást az elsőfokú bíróságtól. Ezért szakvéleményében csak az ingatlan forgalmi értékének a beruházások folytán előállott változását (emelkedését) határozta meg – a fentiek szerinti módszert alkalmazva – 2018. második félévi időpontra vonatkozóan. A beruházás költségeinek összegszerűségére nem nyilatkozott.

[40] Szakvéleményét az I. rendű alperes minden tekintetben elfogadta, a felperes által az ingatlan forgalmi értékének megállapításával kapcsolatosan felhozott kifogások (69. számú beadvány, 3-4. oldal) pedig megalapozatlanok voltak. A szakvélemény a szükséges részletességgel tartalmazta az ingatlan környezetének leírását, mert rögzítette, hogy jó infrastrukturális ellátottságú, családi házas övezetben van (szakvélemény 6. oldal), és az összehasonlítás alapját képező ingatlanok is azon a környéken (helyiség) vannak (szakvélemény 18. oldal). A 20%-os korrekciós tényező alkalmazását megfelelően megindokolta a szakértő (szakvélemény 19. oldal). A felperes állításával szemben a szakértő az ingatlan átépítés utáni állapotára irányadó forgalmi érték meghatározásakor nem zárta ki a legmagasabb fajlagos m² árú, 8. sorszámú összehasonlító adatot. A szakértő által számított 317.800 forintos átlagár ugyanis az 1-8. számú összehasonlító adatokat átlaga. A szakértő a 8. sorszámú adatot csak az átépítés előttinek megfelelő állapot értékmeghatározása során hagyta – valószerűtlenségére tekintettel indokoltan – figyelmen kívül, és csak az egyetlen másik rendelkezésre álló összehasonlító adatot, a 9. sorszámút használta. A szakvéleményben a „telekár” (helyesen átépítést megelőző állapotnak megfelelő forgalmi érték) és a „forgalmi érték” (helyesen átépítés utáni állapotnak megfelelő forgalmi érték) különbsége nem „az elvégzett munkálatok értéke”, hanem a forgalmi érték növekmény.

[41] A szakvéleménnyel kapcsolatban tehát a forgalmi érték és az értéknövekmény megállapítását illetően nem merült fel megalapozott kifogás, ezért e kérdésben az elsőfokú bíróságnak le kellett volna zárnia a bizonyítást. A Pp. 182. § (3) bekezdése szerint ugyanis a szakértőt csak akkor kell a szakvélemény kiegészítésére felhívni, vagy ennek

eredménytelensége esetén a fél indítványára másik szakértőt kirendelni, ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékös kétség fér. Ilyen körülmények fennállásának hiányában indokolatlan volt, hogy szakértő3 szakértő által meg nem válaszolt, a beruházás költségeivel kapcsolatos kérdéseken túlmenően, az ingatlan értékével, illetve értéknövekedésével kapcsolatos kérdéseket is intézett az elsőfokú bíróság szakértőtől szakértőhöz. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása tekintetében nincs tehát két – a Pp. szabályainak megfelelően keletkezett – szakvélemény a perben, hanem kizárólag szakértő3 szakvéleménye az irányadó. A másodfokú bíróság tehát ez alapján abból indult ki, hogy az ingatlan értéke az átépítés hatására 30,5 millió forintról 41,3 millióra emelkedett 2018-as értéken. Vagyis az eredeti műszaki állapot 73,85%-ot ($100 \cdot 30,5 / 41,3 = 0,7385$), a felújítás folytán létrejött rész pedig 26,15%-ot ($100 \cdot (1 - 0,7385)$) képvisel az egészen belül.

[42] szakértő3 szakértőnek az átépítés költségeivel kapcsolatos válasza hiányában ugyanakkor megalapozottan döntött az elsőfokú bíróság szakértőtől igazságügyi szakértő kirendelése mellett. A szakvéleménye az építkezés költségeit elégséges részletességgel meghatározta, amely alapján az értékelkedés létrehozásához való hozzájárulás aránya megállapítható volt. szakértő3 szakértő az építkezés költségeit nem határozta meg, ezért e körben sincs két ellentétes szakvélemény, így azok ütköztetésére vagy esetleg a szakértők egymás jelenlétében való meghallgatására sem volt szükség. Az I. rendű alperes fellebbezésének ezzel kapcsolatos érvelése tehát nem helytálló.

[43] szakértő3 szakvéleménye alapján megállapítást nyert, hogy az ingatlan átépítést megelőző állapotának megfelelő része 73,85% értékét képviseli az egésznek, ami 9/100-91/100 arányban képezte a felperes és az I. rendű alperes közös tulajdonát. A kérdés ezek ismeretében már csak az volt, hogy a 26,15% újonnan létrejött értéknövekmény milyen arányban illeti meg őket. Az e körben kialakult, már említett bírói gyakorlat szerint abból kellett kiindulni, hogy az értéknövekményt eredményező ráfordítások milyen arányban oszlottak meg az élettársak között.

[44] E kérdés eldöntése érdekében indokolatlanul kísérelte meg az elsőfokú bíróság értéknövelő, szerkezetet érintő, szerkezetet nem érintő és állagfenntartásnak minősülő munkarészekre felbontani az ingatlan átépítését. Kétségtelen, hogy a bírói gyakorlat alapján a piaci értékében bekövetkezett értéknövekedést fő szabályként kizárólag az ezt eredményező beruházások költségeinek viselési arányában kell megosztani a felek között. Tehát az értékelkedést nem okozó egyéb költségek direkt módon nem befolyásolják a tulajdonszerzés arányát. Ennek az elvnek a maradéktalan érvényesítésére azonban csak azokban az esetekben van lehetőség, amikor az építkezés időben, térben és műszakilag jól elkülöníthető részekre tagozódik. Ilyenkor valóban előfordulhat, hogy jól különválaszthatók a tényleges értéknövekedést eredményező és az állagfenntartó munkálatok. A perbeli építkezés azonban – mint azt az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásának [62] bekezdésében maga is helyesen megállapította – nem ilyen volt. Időbeli elhúzódása ellenére ugyanis műszaki értelemben valójában egységes egészet képezett. Célja ugyanis mindvégig az volt, hogy a közel 100 éves épületet gyakorlatilag tartófalakig lebontva, de a használható részeket megtartva és teljesen átépítve egy mai igényeknek megfelelő épületet hozzanak létre. Egy ilyen beruházás nem bontható szét akként, hogy tégláról téglára, lépcsőről lépcsőre, külön-külön

vizsgálható legyen az, hogy melyik mozzanat eredményezett értéknövekedést, illetőleg melyik volt csak állagfenntartó. Erre tekintettel a perbeli esetben nem lehetett, és ezért nem is kellett volna az elvégzett munkákat jellegük szerint szétbontani, és a szakértővel fajtánként meghatározatni a szükséges ráfordításokat.

[45] Mivel a fentiek szerint a felperes „saját keze munkája” nem minősült az ő saját vagyoni hozzájárulásnak, annak sem volt jelentősége, hogy ennek mennyi volt az ellenértéke. Ebből következően nem volt relevanciája annak sem, hogy az egyes munkarészek műszakilag milyen minőségűek voltak, mert ez a keletkező értékelkedés mértékét befolyásolja. Ezt azonban szakértő3 szakértő megfelelően értékelte véleményében, és 20%-os negatív korrekciót alkalmazott. szakértől szakértő statikus kompetenciájának hiánya tehát nem érintette szakvéleményének érvényességét, ezért az I. rendű alperes fentiekkel kapcsolatos, fellebbezésben megfogalmazott kifogásai sem megalapozottak.

[46] A releváns tény az volt, hogy az építkezés teljes költsége akkori áron milyen összegű volt. Ezt szakértől szakértő pontosan meghatározta akként, hogy a 2019-re kiszámított költségeket visszavetítette 2005-re. A véleményt a felperes teljes egészében, az elsőfokú bíróság pedig annak – az I. rendű alperes észrevételei alapján történt – többszöri kiegészítését és a szakértő meghallgatását követően elfogadta. Az I. rendű alperes fellebbezése pedig összecszerülésében már nem érintette a szakvéleményt. Erre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének [65]-[68] bekezdése szerinti, a szakvéleményből származó és az ítélet alapjául szolgáló értékeket maga is elfogadta kiindulási alapként. Az elsőfokú bíróság azonban hibásan számította ki a tulajdoni arányokat. A helyes számítás a következő:

[47] A szakvélemény szerint a munkákból a 2019-es értéken 13.833.000 forintnyi rész volt az, amely a felperes felügyelete mellett, illetve részben „saját keze munkája által” jött létre, további 7.281.000 forint értékű munkát pedig szakemberekkel végeztettek el a felek. Ezek, 2005-re visszavetítve 13.380.228 forintnak felelnek meg (elsőfokú ítélet [66] bekezdés, hetedik sor). Ehhez kell hozzászámítani az I. rendű alperes által táblázatban kimutatott, és a felperes által nem vitatott 10.434.740 forint további számlával igazolt költséget. Az elsőfokú bíróság helyes számításai szerint ez mindösszesen 23.814.968 forint költség 2005. évi árszinten (ítélet [67] bekezdés első sor). Ez az összeg, amelyet az élettársaknak az ingatlan átépítésére költöttek, illetve rá kellett volna költeniük, amennyiben saját kezük munkájával közvetlenül nem működnek közre az építkezésben. Ezt helyesen rögzítette az elsőfokú bíróság a tényállásban is (indokolás [8] bekezdés).

[48] A következő lépés annak vizsgálata, hogy ehhez a ráfordításhoz egymás között milyen arányban járultak hozzá az élettársak. A fellebbezési eljárásban nem volt már vitás, hogy a felperes saját pénzbeli vagyonnal nem járult hozzá az építkezéshez, kétkezi munkája pedig a fentiek szerint nem minősülhet saját vagyoni hozzájárulásnak. Azt pedig az elsőfokú bíróság is elfogadta, hogy az I. rendű alperes 10.434.740 forintnyi saját vagyont költötte az átépítésre (elsőfokú ítélet [65] bekezdés utolsó sor), és ezt rögzítette is a tényállásban (indokolás [8] bekezdés). A fentiek szerint több saját vagyon ráfordítását a másodfokú bíróság sem látta bizonyítottnak az I. rendű alperes részéről. A 23.814.968 forint teljes költség így fennmaradó további 13.380.228 forintos részét pedig úgy kell tekinteni, mint amely a felperes

és az I. rendű alperes 1/2-1/2 arányú közreműködésének az eredménye. Tehát az I. rendű alperes 10.434.740 forint saját vagyonnal, továbbá a 13.380.228 forint felével, azaz 6.690.114 forinttal, mindösszesen 17.124.854 forinttal, a felperes pedig 6.690.114 forint ráfordítással járult hozzá a munkálatokhoz. Ennyiben tehát helyesbítette az ítéltábla az I. fokú bíróság által megállapított tényállást (indokolás [8] bekezdés utolsó mondat).

[49] Ezt a két számot kellett arányosítani a 23.814.968 forint teljes ráfordítással, melynek eredményeként megállapítható, hogy az I. rendű alperes 71,9%-ban ($17.124.854/23.814.968=0,719$), a felperes pedig 28,1%-ban járult hozzá az építkezéshez. A létrejött értéknövekmény tehát ilyen arányban került a tulajdonukba. szakértő3 szakvéleménye alapján megállapított, hogy az értéknövekmény 26,15%-át teszi ki az ingatlan – a felújítás utáni állapotnak megfelelő – értékének. Az átépítés hatására tehát a felperes 7,35%-os ($0,2615*0,281=0,0735$), az I. rendű alperes pedig 18,8%-os ($0,2615*0,719=0,188$) tulajdonrészt szerzett. Az ingatlan eredeti, felújítás előtti állapota 73,85% részt tesz ki a felújítás utáni állapot egészen belül, ami 9:91 arányban oszlik meg a felperes és az I. rendű alperes között. Az egészhez képest tehát a felperes tulajdoni hányada 6,65% ($73,85*0,09$), az I. rendű alperes) tulajdoni hányada 67,2% ($73,85*0,91$). Ennek alapján az egész ingatlannak összességében kerekítve 14/100 arányban tulajdonosa a felperes ($7,35\%+6,65\%=14\%$), és 86/100 arányban tulajdonos az I. rendű alperes ($18,8\%+67,2\%=86\%$). E tekintetben tehát szintén szakértő2íteni kellett a megállapított tényállást (indokolás [9] bekezdés). A felperes tulajdoni igénye 14/100 tulajdoni hányad erejéig megalapozott.

[50] A felperes további keresetét illetően az elsőfokú bíróság úgy tekintette, hogy az ingatlan bérbeadására tekintettel a felperes használati díj iránti igényt érvényesít az alperesekkel szemben. Az ítéltábla azonban rámutat arra, hogy a felperes a 21.846/2016/7. számú beadványában az alperesek által beszédett bérleti díj arányos részének megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket a Ptk. 141. §-a alapján. Ennek a jognak az eredményes érvényesítéséhez a felperesnek bizonyítania kellett volna az ingatlan bérbeadását és a bérleti díj összegét, amit azonban nem bizonyított. Elő sem adta, hogy melyik alperes, az ingatlan melyik részét, mettől, meddig, kinek és mennyi díjért adta bérbe. A bérbeadás ténye, időtartama és a bérleti díj összege pedig nem szakkérdés, ezeknek a tényeknek a megállapításához különleges szakértelem nem szükséges. A szakértő legfeljebb az elérhető bérleti díj elvi összegére tud nyilatkozni, véleménye a bérbeadás tényét, a díj összegét nem bizonyítja, a felperes hiányzó tényelődását pedig különösen nem pótolja. A felperes ezt az érvényesíteni kívánt jogát megalapozó tényeket nem állított, következésképp nem is bizonyított, ezért ez a jog nem illeti meg az I. rendű alperessel szemben.

[51] Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta, a felperes által megszerzett tulajdoni hányad mértékét 14/100-ra leszállította, és a bérleti díj arányos részének megfizetésére irányuló keresetet az I. rendű alperessel szemben elutasította.

[52] A másodfokú döntésre tekintettel megváltozott a pervesztesség és pernyertesség aránya, ezért az ítéltáblának a perköltséggel kapcsolatos ítéleti rendelkezéseket is meg kellett változtatnia. E körben abból indult ki, hogy a felperes eredeti keresetében az ingatlan 225/1000-ét kívánta megszerezni, és ennek alapján 9.000.000 forintban jelölte meg a pertárgy

értékét. Ebből következően az egész ingatlan értékét 40.000.000 forintnak tekintette. A felperes maximális tulajdoni igénye a 20.959/2015/11. számú beadvány szerint 405/1000 volt, amely a 40.000.000 forintos teljes értékből kiindulva 16.200.000 forintnak felel meg. Ezen túlmenően a felperes a tulajdoni illetőségének 8.000.000 forintért való megváltására is kérte kötelezni az I. rendű alperest. E tekintetben tehát a pertárgy értéke 8.000.000 forint. A kért bérleti díjnak a Pp. 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján figyelembe veendő egy évi összege pedig átlagosan hozzávetőleg 800.000 forint volt. A három részösszegnek a Pp. 25. § (3) bekezdése szerint számított összege szerint a teljes pertárgyérték 25.000.000 forint.

[53] A le nem rótt kereseti illeték tehát az elsőfokú bíróság döntésével szemben az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) akkor hatályos 42. § (1) bekezdésére tekintettel nem 576.018, hanem 900.000 forint. Azonban felperes és az I. rendű alperes is teljes személyes költségmentességet élvez, ezért a pernyertesség arányától függetlenül a teljes kereseti illetéket a Kmr. 14. §-a alapján az állam viseli. Az ítéltábla a Pp. 253. § (3) bekezdés második mondata alapján e tekintetben a fellebbezés korlátaira tekintet nélkül megváltoztatta az elsőfokú ítéletet. Ugyanez vonatkozik az állam által előlegezett költségekre is, amelynek ugyanakkor helyesen a teljes összegét elszámolta az elsőfokú bíróság.

[54] A másodfokú bíróság döntése értelmében a felperes 14/100 tulajdoni hányadot szerzett meg – ami az egész ingatlan 40 millió forintos értékéhez képest 5,6 millió forintnak felel meg –, egyebekben pedig az ítéltábla elutasította a keresetet. Ez 22,4%-os ($5,6/25=0,224$) felperesi pernyertességnek tekinthető.

[55] A felperes a megnyert 5,6 millió forintos rész után a költségrendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján 280.000 forint, az I. rendű alperes elutasított viszontkeresete után pedig további, a 3. § (3) bekezdése alapján mérlegeléssel megállapított 20.000 forint perköltségre jogosult, mely összesen 300.000 forint, áfával együtt pedig 381.000 forint. Az elvesztett 19,4 millió forintos rész után azonban neki kell fizetnie a költségrendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján 782.000 forint ügyvédi munkadíjból álló elsőfokú perköltséget az I. rendű alperesnek. A kettő egyenlege 401.000 forint. Erre tekintettel a másodfokú bíróság az I. rendű alperes perköltség fizetésre kötelezését mellőzte, és a felperest kötelezte perköltség fizetésre az I. rendű alperes részére.

[56] A másodfokú eljárásban a vitássá tett érték a felperes fellebbezési ellenkérelmében foglaltakkal szemben nem a keresettel érvényesített jog értéke volt. Az elsőfokú bíróság ugyanis a keresetet már részben elutasította, amely rendelkezés fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. Mivel az I. rendű alperes az elsőfokon alaposnak talált kereset elutasítását kérte, ezért helyesen 15.050.448 forint ($40.000.000 \cdot 0,356 + 810.448$) volt a vitássá tett érték. A le nem rótt fellebbezési illeték tehát az Itv. 46. § (1) bekezdése alapján 1.204.045 forint, melyet a Kmr. 14. §-a alapján szintén az állam visel. Az I. rendű alperes fellebbezése 5.600.000 forintos pertárgyérték rész ($40.000.000 \cdot 0,14$) tekintetében nem volt eredményes, így ez után ő fizet másodfokú perköltséget a felperesnek, melynek összege a költségrendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerint, áfával növelve 177.800 forint. A vitássá tett 15.050.448 és az 5.600.000 forint különbsége, azaz 9.450.448 forint után azonban a felperes fizet másodfokú perköltséget az I. rendű alperesnek. Ennek összege ugyanezen rendelkezések alapján 236.261 forint, mert az I. rendű alperesi képviselő nem tartozik áfa körbe. A kapott és fizetendő összeg egyenlegeként a felperes 58.461 forint másodfokú perköltséget köteles megfizetni az I. rendű alperesnek.

Budapest, 2021. november 18.

dr. Gyuris Judit s. k.
dr. Kollár Zoltán s. k.
bíró
a tanács elnöke

dr. Örkényi László s. k.
előadó bíró