



Fővárosi Ítéltábla

17.Pf.20.486/2022/5.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Péterfy Ügyvédi Iroda (felperesi képviselő címe, ügyintéző: dr. Dézsi-Péterfy Ferenc János ügyvéd) által képviselt Felperes1 (felperes címe) felperesnek – dr. Garas Csilla ügyvéd (alperesi képviselő címe) által képviselt Alperes1 (Cím1.) alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2022. május 10. napján meghozott 27.P.20.403/2020/63. számú ítélete ellen az alperes 65. sorszámú fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és az alperest terhelő marasztalás összegét 1.151.363 (egymillió-százötvenegyezer-háromszázhatvanhárom) forintra leszállítja, és a felperes többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresetét teljes egészében elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 57.828 (ötvenhétezer-nyolcszázhuszonnyolc) forintot.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 700.000 (hétszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az állam javára az adóhatóság felhívásában megjelölt módon és számlára fizessen meg 125.000 (százhuszonötezer) forint fellebbezési illetéket, míg az alperest 2.375.000 (kétmillió-háromszázhetvenötezer) forint fellebbezési illeték megfizetésére kötelezi.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes a felek perbeli egyezségét követően fennmaradt keresetében kérte

- annak megállapítását, hogy a peres felek életközössége 1998. január 1-től 2017. november 10-ig állt fenn;
- a helység1 3247 helyrajzi számú, helység1, cím1 szám alatti ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) közös tulajdonának árverés útján történő megszüntetését 124.000.000 forint legkisebb árverési vételár mellett azzal, hogy ha az alperes a kiköltözést nem vállalja, úgy a szakértői véleményben megállapított lakottság terhét a bíróság az alperes jutójába számolja el;
- az alperesnek 2019. május 1-től a közös tulajdon megszüntetéséig havi 150.000 forint összegű többtelehasználati díj,
- a bank felé fennállt közös bankkölcsönre a felperes részéről megfizetett 1.112.048 forint fele részeként 550.624 forint,
- az rendszám1 forgalmi rendszámú gépkocsi kölcsönére teljesített 200.004 forint fele összegeként 100.002 forint,
- a 2017. novembertől 2019 márciusig a felperes részéről a lakásfenntartással járó rezszi és egyéb költségekre megfizetett 1.001.473 forint fele részeként 500.737 forint megfizetésére kötelezését.

[2] A keresetét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 459.§ (2) bekezdésére, 463.§ (1) bekezdésére és 341.§ (4) bekezdésére, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 4:37.§ (1)-(3) bekezdésére, 4:40.§-ára, 4:53.§ c) pontjára, 4:57.§ (1) és (3) bekezdésére, 4:58.§-ára, 4:59.§ (1) bekezdésére, 4:60.§ (1)-(2) bekezdésére, 5:22.§-ára, 5:75.§-ára és 5:84.§ (2)-(4) bekezdésére alapította.

[3] Az alperes az ellenkérelmében az 550.624 és 100.002 forint kölcsöntörlesztés, valamint az 500.737 forint rezszi és egyéb kiadás fejében támasztott megtérítési igényt elismerte, a házastársi életközösség időtartamának megállapítása, az ingatlan közös tulajdonának árverés útján történő megszüntetése és a többtelehasználati díj iránti kereset elutasítását kérte.

[4] A módosított viszontkeresetében kérte

- annak megállapítását, hogy az ingatlan tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban szereplő 1/2-1/2 hányadtól eltérően a felperest 25/100, az alperest 75/100 arányban illeti,
- a Pest Megyei Kormányhivatal megkeresését a tulajdoni hányadok ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében,
- az ingatlan közös tulajdonának a felperes 25/100 tulajdoni hányada 15.000.000 forint megváltási ár fejében az alperes tulajdonába adásával történő megszüntetését,
- a Pest Megyei Kormányhivatal megkeresését a 15.000.000 forint megváltási ár megfizetésének igazolását követően a felperes tulajdoni hányadára az alperes tulajdonjogának házastársi közös vagyon megszüntetése jogcímén való bejegyzése végett, és
- a felperesnek a 2017. november 10-től 2020. december 31-ig terjedő időszakra az ingatlan közös használatú része (ház, kert) állagmegóvási és kisebb javítási költségeinek felperesre jutó havi 50.000 forint összegei fejében 1.850.000 forint,
- 2017. november 10-től a közös használatú ingatlanrész nagyobb javítási költségeinek megtérítése jogcímén 290.009 forint,
- az ingatlan 2017. november 10-től felmerült biztosítási díja arányos részeként 101.199 forint,

– 2017. november 10-től 2018. októberig a közös használatú telefon- és internet-szolgáltatás ellenértékének felperesre jutó részeként 111.401 forint,

– az ingatlannal kapcsolatos káreseményből származó, az alperes által megtérített kár felperesre jutó részeként 139.875 forint megfizetésére kötelezését.

[5] A viszontkeresetét a Pp. 7.§ 8. pontjára, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptk.) 23.§-ára, a Ptk. 4:37.§ (1) és (4) bekezdésére, 4:38.§ (1) bekezdés a)-b) és e)-f) pontjára, 4:53.§ c) pontjára, 4:57.§ (1) és (3) bekezdésére, 4:60.§ (1)-(2) bekezdésére és 5:75.§-ára alapította.

[6] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével megállapította, hogy a peres felek életközössége 1998. január 1. napjától 2017. november 10. napjáig állt fenn.

A peres felek házastársi vagyontársaságát megosztotta és az ingatlan közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy a felperes 1/2 tulajdoni illetőségét 62.000.000 forint megváltási ár ellenében az alperes tulajdonába adta, és az alperest a megváltási ár 90 napon belüli megfizetésére kötelezte.

Vagylagosan, ha a teljesítési határidő eredménytelenül telik el, a közös tulajdon megszüntetését 74.400.000 forint legkisebb árverési vételár mellett árverési értékesítés útján rendelte el azzal, hogy az árverés sikere esetén a feleket fejenként 37.200.000 forint illeti, és az esetleges többletet közöttük 1/2-1/2 arányban kell elosztani.

Kötelezte az alperest, hogy sikeres árverés esetén az ingatlan egészét bocsássa az árverési vevő birtokába, és az ingatlant az ingóságaitól kiürítve 30 nap alatt hagyja el. Megállapította, hogy a végrehajtási költségeket a felek 1/2-1/2 arányban viselik.

Úgy rendelkezett, hogy ha az alperes az ingatlant nem hagyja el, az árverési vételárból a felperest 62.000.000, az alperest 12.400.000 forint megváltási ár illeti.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a Pest Megyei Kormányhivatalt, hogy a megváltási ár megfizetésének igazolása esetén a felperes 1/2 illetőségére az alperes tulajdonjogát házastársi vagyontársaság megosztása jogcímén jegyezze be.

Kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 3.662.900 forint többlethasználati díjat, valamint 1.151.363 forintot, összesen 4.814.263 forintot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és elutasította a viszontkeresetet is.

Kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 3.000.000 forint részperköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint kereseti és 1.500.000 forint viszontkereseti illetéket.

[7] A döntését a Pp. 459.§ (2) bekezdésére és 463.§ (1) bekezdésére, a Ptk. 4:37.-38.§-ára, 4:40.§-ára, 4:53.§ c) pontjára, 4:57.§ (1) és (3) bekezdésére, 4:58.§-ára, 4:59.§ (1) bekezdésére, 4:60.§ (1)-(2) bekezdésére, 5:22.§-ára, 5:75.§-ára és 5:84.§ (2)-(4) bekezdésére alapította.

[8] A határozatát azzal indokolta, hogy az alperes a perben nem igazolta a különvagyona meglétét, és annak a helységi telek 1999. áprilisi megvásárlására és az 1999-2000 évi építkezésre fordítását. Az 1991 eleje és 1998 februárja között a cég6 és a cég7 nevére kiállított készpénzfizetési számlák nem bizonyítják a bevételből származó megtakarítások összegét. Az értékpapír-forgalmi okiratokon vételek és eladások láthatóak, de azok nem igazolják, hogy az alperes mikor, milyen összegben jutott a papírokhoz. Önmagában az értékpapír-állomány léte nem bizonyítja a különvagyoni jelleget és a felhasználás módját, mértékét. Az alperes emellett maga adta elő, hogy 1998. február és 1999. december között nem volt munkahelye, jövedelme. Ezzel szemben a felperesnek a helységi és a helyiség utcanév utcai ingatlana eladásából 6.500.000 forint állt a rendelkezésére. A

felperes jó jövedelemmel és rendszeres bónusszal is rendelkezett. Az alperes a beadványaiból láthatóan mindenről pontos kimutatást vezetett. Életszerűtlen ezért, hogy a saját jövedelméről, megtakarításairól nem tud olyan okiratokat csatolni, amelyekből kétséget kizáróan megállapítható, hogy mikor, milyen összeggel rendelkezett, és azt az építkezésre fordította. A törvényszék ezért azt állapította meg, hogy a felek a közös vagyomból és a banki dolgozói kölcsönökből vásárolták a telket és ezekből a forrásokból építkeztek.

[9] A viszontkeresetet egyebekben is alaptalannak ítélte, mert az alperes nem igazolta a biztosítási díj összegét és annak megfizetését, ahogyan azt sem, hogy a közös használatú telefon és internet költségét kifizette. A káresemény miatti megtérítési igényét a kazáncserére alapította, de a becsatolt számlák szerint a falikazánt 2016. augusztus 8-án vette és azt 2016. augusztus 9-én, a házassági életközösség alatt szerelték be. Nem igazolta, hogy a számlák összegét a különvagyonából teljesítette.

[10] A nagyobb javítási költségek alapjául előadott munkálatok elvégzését és költségét az alperes nem igazolta, arra bizonyítást sem ajánlott fel. Az erre alapított 290.009 forint igényét ezért az elsőfokú bíróság alaptalannak találta. A kisebb javítási költségek címén támasztott havi 50.000 forint követelést az alperes a maga végezte fűnyírásra, fűvetésre, gyomtalanításra, a sziklakert gondozására, sövénynyírásra, avar- és hóeltakarításra alapította. Nem bizonyította, hogy e munkálatokat elvégezte, és erre bizonyítást sem ajánlott fel. A felperes 2019. március 8-án költözött el az ingatlanból, az ezt megelőző közös használat idejére az igényérvényesítés kizárt; a kizárólagos használatú ingatlanrész takarítását, karbantartását a felperes nyilvánvalóan elvégezte, ennek ellenkezőjét az alperes sem állította. A 2020. május 18-i zárcserét követően pedig a felperes nem tudott bejutni az ingatlanba, a viszontkereset emiatt is alaptalan.

[11] Az ingatlan közös tulajdonát a törvényszék elsődlegesen a szakvéleményben meghatározott 124.000.000 forint forgalmi érték alapján a felperes illetőségének az alperes tulajdonába adásával szüntette meg. Másodlagosan árverési értékesítést rendelt el a szakvélemény szerinti legkisebb árverési vételáron. A bentlakás melletti árverés esetén a feleket megillető megváltási ár összegéről arra figyelemmel rendelkezett, hogy a saját bentlakásának az értékcsökkentő hatását az alperesnek kell viselnie.

[12] A felek életközösségének az időtartamát arra tekintettel állapította meg, hogy az alperes a keresetet az életközösség fennállására nézve nem, csak a jogalapjában vitatta.

[13] Az alperest azért marasztalta többlethasználati díjban, mert 2020. május 18-án az ingatlanon zárat cserélt. Ettől kezdve a felperes az ingatlanba nem jutott be, az alperes így elzárta őt az ingatlan használatától. A korábbi időszakra nem találta alaposnak a felperes igényét, mert nem bizonyította, hogy az alperes az összeférhetetlen magatartásával lehetetlenné tette a lakás közös használatát.

[14] Az alperest az elismerése alapján kötelezte az ingatlankölcsön elszámolása alapján 550.624, a gépjárműkölcsön-elszámolás alapján 100.002, és rezsi címén 500.737, összesen 1.151.363 forint megfizetésére.

[15] Az alperest találta nagyobb részben pervesztesnek, ezért a Pp. 83.§ (2) bekezdése alapján kötelezte a felperes részperköltségének a viselésére, amely magában foglalja a felperes által előlegezett 473.500 forint szakértői díjat is.

[16] Az elsőfokú ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak részbeni megváltoztatását és

- a házastársi életközösség időtartama 1998. február 28-tól 2017. november 10-ig tartó fennállásának megállapítását,
- az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartástól eltérő felperesi 25/100, alperesi 75/100 arányú megállapítását, és a Pest Megyei Kormányhivatalnak e tulajdoni hányadok bejegyzése érdekében való megkeresését,
- a közös tulajdonnak a felperes 25/100 arányú tulajdoni hányada 31.000.000 forint megváltási ár fejében az alperes tulajdonába adásával történő megszüntetését,
- a Pest Megyei Kormányhivatalnak a megváltási ár megfizetésének igazolásától függően az alperes további 25/100 arányú tulajdonjogának bejegyzése érdekében való megkeresését,
- a többlethasználati díj iránti kereset elutasítását,
- a felperesnek a kötelező állagmegóvási és kisebb javítási költségek fejében 1.850.000 forint,
- a biztosítási díj arányos részeként 101.199 forint megfizetésére kötelezését kérte.

[17] A jogorvoslati kérelmét azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást ugyan lefolytatta és a tényállást megállapította, de az indokolási kötelezettségének csak részben tett eleget, a bizonyítékokat nem megfelelően mérlegelte, és a tényekből, az okiratokból helytelen következtetéseket vont le.

[18] Arra hivatkozott, hogy az életközösség kezdő időpontját a törvényszék tévesen állapította meg, mert a perben elmondta, hogy akkor költözött fel Budapestre, az édesapja helység2i örökbérletébe, amikor a sörgyárnál a megbízása 1998. februárban megszűnt, és ekkor költözött oda a felperes is.

[19] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem indokolta meg, hogy az alperesi különvagyon telekvásárlásra és építkezésre történt felhasználásának igazolására benyújtott bizonyítékok miért nem értékelhetőek, és azok miért nem támasztották alá az előadását. A csatolt számlákkal igazolt 22.389.500 forint bevétel adózás utáni összege, azaz az alperes jövedelme 20.150.550 forint volt. A cég5-nek a befektetési adónyilvántartás rendjéről szóló, illetve az értékpapírszámla szerződése igazolja, hogy a számlakivonatokat aláírás és pecsét nélkül is hitelesek, kellő bizonyító erővel bírnak. A cég5 hivatalos egyenlege bizonyítja az alperes 1997. szeptember 30-i 11.832.163 forint különvagyont. Az alperes minderre pénzügyi szakértő kirendelését is kérte, amely indítványát az elsőfokú bíróság nem teljesítette.

[20] Kiemelte, hogy az 1998. szeptemberi esküvőtől az 1999. áprilisi telekvásárlásig hat hónap telt el. A 2.200.000 forint önerőből a felperesre eső 1.100.000 forint hat hónapra havi 183.333 forint félrerakható jövedelmet feltételez, de a felperes a havi nettó 120.000 forint jövedelméből ennyit nem tudott megtakarítani. Ebből is az következik, hogy a 2.200.000 forint önerőt kizárólag az alperes finanszírozta a különvagyonából. Az cég8-nél vezetett számlájáról 1999. április 1. és 14. között négy tételben összesen 6.702.491 forint értékű befektetési jegyet adott el, amely fedezetet nyújtott volna a teljes vételárra. A felperes azonban megkapta a kedvezményes dolgozói kölcsönt, ezért az alperes az értékpapírokat 1999. április 19. és május 10. között, szintén négy tételben 4.137.718 forintért visszavásárolta. A 2.564.773 forint különbözetből fizette ki az önerőt és az egyéb költségeket. Az ezeket bizonyító értékpapír kivonatokat az elsőfokú eljárásban becsatolta. A pénzügyi szakértő kirendelése iránti indítványának az elsőfokú bíróság ebben az esetben sem adott helyt.

[21] Azzal is érvelt, hogy az építkezés bekerülési költsége a beköltözésig 17.000.000 forint volt. Ehhez képest 1997. szeptember 30-ára 11.832.163 forint különvagyon, 1997. október 1. és 1998. február között további 2.785.000 forint bevételt, és az átalányadózást követően 2.506.500 forint adózott jövedelmet igazolt. 1999-ben, az építkezés megkezdése előtt az cég9-nél vezetett számláján 10.999.052 forint egyenlege, a Ford Mondeo gépjármű

eladásából 2.165.790 forint bevétele volt. Banki bizonylatokkal igazolta, hogy rendelkezett az építkezés fedezetével. Arra is csatolt iratokat, hogy az építkezés alatt az értékpapír-számláról 7.144.890 forintot felvett, 2000. január elején megkapta a Ford vételárát, és 2000-ben további 2.354.942 forintot vett ki az cég9-től. Ezzel szemben a felperes kétséget kizáróan nem bizonyította, hogy a utcanév utcai ingatlan vételárát, illetve az édesanyjának kölcsönadott részét a helységi építkezésnél felhasználta. A törvényszék sem oktatta ki az ezzel összefüggő bizonyítási teherről. Azt sem vizsgálta, hogy az állageladó felperes és a haszonélvezeti joggal rendelkező apja hogyan osztoztak az eladási áron. A helységi telekrész eladásánál sem értékelte, hogy nincs eladási szerződés és eladási ár. Tévesen találta bizonyítottnak, hogy a vételárát a felperes az ingatlanra fordította, mert a csatolt okirat ezt nem igazolja.

[22] Kifogásolta, hogy a felperes jövedelmeit az elsőfokú bíróság olyan, aláírás nélküli okiratok alapján fogadta el, mint amilyen aláírás nélküli iratokat az alperes különvagyónának az igazolására nem talált hitelesnek, bizonyításra alkalmasnak. A felperesnek az édesapja cégétől származó megbízási díját az „adóoptimalizáló” szerződés és a nem valós teljesítés ellenére is elfogadta. A felperes jövedelmét bruttó értéken, időnként kétszeresen összevonva tüntette fel; csak a bevételeket vizsgálta, és nem csökkentette azokat a költségekkel. Nem vizsgálta, hogy a felperes a havi fizetéséből ki tudta-e fizetni az autórészletet, és miből élt.

[23] A többlethasználati díjban marasztalását az osztott lakáshasználatról kötött bontóperi egyezsége és arra figyelemmel vitatta, hogy az ingatlan felső szintjére nincs szüksége, azt nem használja, amit a perbeli szakvélemény és annak fényképmelléklete igazol. A helységi Polgármesteri Hivatal 2022. június 15-i környezettanulmánya is rögzíti, hogy csak az alsó szintet használja. A felső szintet a felperes gondnoksága alatt álló gyermek utóneve utónevű gyermek használja, amely egyben azt jelenti, hogy a gondnokolt gyermeke révén maga a felperes a használó.

[24] Kifogásolta, hogy az elsőfokú ítéletben nem szerepel a házassági életközösség alatt öröklés és ajándékozás útján szerzett különvagyona: a dadi ingatlan eladásából származó 1.950.000 forint, személy 2015. március 4-i 2.626.369 forint ajándéka, és a személytől örökölt 7.458.658 forint, amely összegekből az ingatlan fejlesztésére költött.

[25] Érvelése szerint az állagmegóvási és fenntartási költségek címén támasztott 1.850.000 forint összegű igénye elutasításánál a törvényszék nem vette figyelembe, hogy a munkálatokat kizárólag az alperes végezte, és feltehetően a munkájából kifolyólag nőtt az ingatlan forgalmi értéke. Az ingatlant a jó gazda gondosságával gondozza, a kertet a szakértő is rendezettnek ítélte. Ennek ellenére az elsőfokú bíróság még azokat a költségeket (így a szennyvízszivattyú csere költségét) sem ítélte meg, amelyekről az alperes számlával rendelkezett.

[26] Kifogásolta, hogy a biztosítás költségeként érvényesített igényét a törvényszék elutasította, miközben a biztosítási díjat 2018-tól féléves gyakorisággal fizette. A teljesítést a költségmentességi nyomtatvány mellékleteként becsatolt bankszámlakivonat is igazolja. A biztosítási szerződés jelenleg is fennáll, tartozása nincs, ebből következően folyamatosan teljesítette a szerződésben foglaltakat.

[27] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezett részének a helybenhagyását kérte.

[28] Álláspontja szerint az ítélet a ténymegállapításaiban és az indokolásában is helyes. Az életközösség kezdő időpontjánál a törvényszék helyesen mérlegelte a tanúvallomásokat. Mindkét fél bizonyítási indítványainak eleget tett. Az alperes figyelmét

több ízben is felhívta a bizonyítási teherre és arra, hogy a szolgáltatott bizonyítékokhoz kellő magyarázatot és levezetést kell adnia. Önmagában a különvagyon léte nem támasztja alá, hogy azt az alperes az ingatlan vételére és az építkezésre felhasználta. A különvagyoni ingatlanhányad megállapítása szakértői bizonyítást igényel, amelyre az alperesnek nem volt indítványa. A becsatolt okiratokból az értékpapír- és pénzmozgások láncolata látható, de az egyes tranzakciók az alperesi tényelőadásokkal időpontra és összegerszerűsége sincsenek összepárosítva.

[29] Érvelése szerint a többlethasználati díj iránti igénye jogszerű, mert nem vitás, hogy az ingatlanból az alperes kizárta, a tulajdonosi jogait csorbította. A követelés összegét az aggálymentes szakvélemény alátámasztja.

[30] Az elsőfokú ítélet szerinti megváltási ár megfizetésére való teljesítőképesség igazolásának a hiányában a közös tulajdon megszüntetése egyedüli módjának az árverési értékesítést látta.

[31] A fellebbezés részben alapos.

[32] Az ítéltábla a jogorvoslati kérelmet a felperes kérelmére a Pp. 376.§ (1) bekezdés a) pontja alapján tárgyaláson bírálta el.

[33] Az alperes fellebbezése az elsőfokú ítéletnek a többlethasználati díj iránti keresetet részben elutasító, illetve a nagyobb javítási költségek megtérítése jogcímén 290.009 forint, a telefon és internet költség címén 111.401 forint, és az ingatlannal kapcsolatos káresemény címén 139.875 forint megfizetése iránt előterjesztett viszontkereseti kérelmeket elutasító rendelkezéseit nem támadta, ezért az elsőfokú ítélet ezen része fellebbezés hiányában a Pp. 358.§ (5) bekezdése alapján elsőfokon jogerőre emelkedett.

[34] Az elsőfokú ítélet kötelező hatályon kívül helyezésére okot adó körülmények [Pp. 379-380.§] hiányában az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között [Pp. 370.§ (1) bekezdése] – érdemben bírálta felül.

[35] Az alperes a fellebbezéséből kitűnően az elsőfokú ítéletnek a Pp. 369.§ (3) bekezdés a) pontja szerinti felülbírálatát is igényelte, de a tényállás eltérő megállapítását vagy kiegészítését a fellebbezésben nem kérte. A másodfokú bíróság megítélése szerint a törvényszék a tényállást nagyobbrészt a rendelkezésére álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg. Az elsőfokú ítélet tényállásából azonban a felperes helység3i és utcanév utcai ingatlanának értékesítésével, a vételár felhasználásával, az cég1-vel kötött megbízási jogviszonyával és az abból származó megbízási díjjal, a diszkontkincstárjegy és MATÁV értékpapír értékesítésével, a gépkocsivásárlásra kapott kölcsönnel, a havi fizetésével, jutalmával, bónuszával összefüggő megállapításokat az alábbiakban kifejtett okokból mellőzi. Az elsőfokú bíróságnak a tényállásból levont jogi következtetéseit pedig csak részben osztja.

[36] Az alperes az életközösség kezdő időpontját vitató fellebbezési kérelmét azzal indokolta, hogy az elsőfokú eljárásban tett állítása szerint akkor költözött fel Budapestre, az

édesapja helység²ⁱ örökbérletébe, miután a megbízása 1998. februárban megszűnt a sörgyárnál, és ekkor költözött oda a felperes is. Ilyen állítása azonban az elsőfokú eljárásban nem volt. A felperes a keresetében megtette a tényállítást az élettársi kapcsolat kezdetére, amelyet az alperes nem tett vitássá, mert az ellenkérelmében a kereseti tényállítást cáfoló vagy vitató nyilatkozat nem volt. A viszontkeresetében az volt a tényállítása, hogy a felek 1998. eleje óta élettársakként éltek együtt (7. számú beadvány 4. oldal). Ennél pontosabb nyilatkozatot nem tett. A perfelvételi tárgyaláson személyesen úgy nyilatkozott, hogy 1998-ban kezdődött az életközösség. A közelebbi dátum meghatározására irányuló bírói kérdésre azt válaszolta, hogy a hónapot majd megnézi otthon a dokumentumokban (25. számú jegyzőkönyv 4. oldal). Mindebből következően az alperesnek a kereseti tényállítást vitató perfelvételi nyilatkozata nem volt. A Pp. 203.§ (2) bekezdés a) pontja alapján ezért úgy kellett tekinteni, hogy a felperes érintett tényállítást nem vitatja. A másodfokú bíróság pedig a Pp. 266.§ (1) bekezdése alapján a felperesnek az életközösség kezdő időpontjára tett, nem vitatottnak tekintendő tényállítást külön bizonyítás nélkül valósnak fogadta el, mert annak tekintetében kételye nem merült fel. Az elsőfokú ítélet megváltoztatására ezért ebben a körben nem látott alapot.

[37] Az ingatlan tulajdoni hányadainak a megállapításánál abból kellett kiindulni, hogy a Ptk. 4:37.§ (1) és (3) bekezdése alapján vélelem szól amellett, hogy mindazon vagyontárgyak, amelyeket a házastársak a vagyonközösség fennállása alatt együtt vagy külön szereznek, az osztatlan, egyenlő arányú házastársi közös vagyonukba tartoznak. Ezért az alperes fellebbezési érvelésével szemben a felperesnek nem kellett azt bizonyítania, és a perben elő sem kellett adnia, hogy a házastársak a telek megvásárlásához és az épület felépítéséhez a forrásokat hogyan és miből teremtették elő. A felperesnek különvagyoni igénye nem volt, kizárólag a Ptk. 4:37.§ (1) bekezdése szerinti közös vagyoni vélelemre alapítva kérte a házastársi közös vagyon megosztását. Nem terhelte olyan bizonyítási érdek [Pp. 265.§ (1) bekezdése], hogy a különvagyonra meglétét és a megtérítésre alapot adó felhasználását bizonyítsa. Ebből következően az elsőfokú bíróságnak sem kellett anyagi pervezetés során beszereznie a felperestől e kérdéskörben a további perfelvételi nyilatkozatokat, és a döntésnél nem kellett vizsgálnia a felperes rendelkezésére álló pénzügyi-anyagi forrásokat és azok felhasználását. Szükségtelen volt ezért erre nézve a tényállást megállapítania, amelyet az ítéltábla emiatt az elsőfokú ítélet indokolásából mellőzött.

[38] A viszontkeresetében az alperes állította, hogy a telek megvásárlása és a felépítmény építése nagyrészt a különvagyonából történt. A közös vagyoni vélelemmel szemben ezért az alperesnek állt érdekében a tényállítása bizonyítása [Pp. 265.§ (1) bekezdése]. A joggyakorlat pedig következetes abban, hogy a különvagyoni igény megítéléséhez nemcsak a különvagyoni forrás meglétét, rendelkezésre állását, hanem annak a megtérítésre alapot adó felhasználását (jelen esetben a telek megvásárlására és az építkezésre fordítását) is kétséget kizáró módon kell bizonyítani (Pfv.II.22.194/2010/6-II., Pfv.II.21.961/2015/9. Indokolás [56], Pfv.II.20.253/2017/10. Indokolás [50], Pfv.II.20.299/2017/7. Indokolás [53]).

[39] Az alperes a perben azzal is érvelt, hogy a telekvásárlás és az építkezés megkezdésének idején jövedelemmel egyáltalán nem, a felperes pedig csak alacsony havi jövedelemmel rendelkezett. Ebből következően a telekvásárlás és az építkezés forrása kizárólag az alperes különvagyonából származhatott. Igazolt többlétféle állás nélkül azonban nem tekinthető bizonyítottnak a különvagyon felhasználása az olyan levezetés alapján sem,

amely szerint a vagyontárgy megszerzéséhez szükséges forrást a közös vagyon hiányában – a contrario – nyilvánvalóan a különvagyon fedezte (Pfv.II.20.313/2018/8. Indokolás [43]).

[40] Az alperes a fellebbezésében alaptalanul sérelmezte, hogy a cég6 és a cég7 nevére kiállított számlákat a törvényszék nem értékelte, mert az elsőfokú ítélet 10. oldalának utolsó bekezdéséből kitűnően azokkal foglalkozott, bár a határozat indokolása kiegészítésre szorul.

[41] Az alperes a viszontkeresetében azt állította, hogy a házasságkötést megelőzően szerzett jövedelmeit értékpapírokba fektette (7. számú beadvány, 4. oldal). A perfelvételi tárgyaláson személyesen is úgy nyilatkozott, hogy a felek megismerkedésekor 20.000.000 forint összegű különvagyona volt, amelyet banki értékpapírokban tartott (14. számú jegyzőkönyv 8. oldal utolsó előtti bekezdés). A fellebbezésben az 1994. és 1998. január között kiállított számlákban szereplő bevételek értékelésének az elmaradását sérelmezte. Miután a tényállítása az volt, hogy az összes megtakarítását értékpapírba fektette, ezért a bizonyítás szempontjából a számlák, és a számlákban feltüntetett összegek irrelevánsak, mert az értékpapírszámla életközösség kezdetén, a telekvásárláskor, illetve az építkezéskor meglévő egyenlegének az összegét nem támasztják alá. A számlák emellett a betéti társaságok keretében végzett tevékenységből származó jövedelem összegét sem igazolják, az abból származó megtakarításokét pedig végképp nem. Legfeljebb a cégek bevételeinek a bizonyítására lehetnének alkalmasak, de a teljesítés igazolásának hiányában még a bevétel összegét sem támasztják alá. Az elkülönült jogalanyisággal rendelkező gazdasági társaságok bevétele pedig nem azonos az alperesnek a társaságok keretében végzett tevékenységével elért jövedelmével.

[42] Az alperes az értékpapírokban tartott megtakarításaira tett állításainak igazolására egyrészt a cég5 értékpapírszámla forgalmi kimutatását csatolta (7. sorszám alatt), amely azt igazolja, hogy 1997. szeptember 30-án – az életközösség kezdete előtt – 1.384.563, illetve 10.447.600 forint összegű megtakarítást kezelt a pénzügyi intézmény. A perfelvételi tárgyaláson az alperes úgy nyilatkozott, hogy amikor a brókere a cég5-től az cég8-hez átment, akkor követte, és eladta a cég5-nél lévő értékpapírjait (25. számú jegyzőkönyv 3. oldal). Nem tudta pontosan megjelölni, hogy mindez mikor történt, és a rendelkezésre álló okiratokból sem lehet megállapítani, hogy az cég8-vel mikor kötött értékpapírszámla szerződést. A 18. sorszám alatt csatolt okiratokból mindössze annyi állapítható meg, hogy 1999. június 18-án már az cég8-nél rendelkezett 10.999.052 forint egyenleggel, továbbá 1999. augusztus 17. és december 17. között 14 alkalommal kötött befektetési jegy adásvételi szerződést. A két időpont (1997. szeptember 30. és 1999. június 18.) között azonban nem követhető az értékpapír-állomány sorsa, és nem állapítható meg, hogy az életközösség kezdetét megelőzően a cég5-nél nyilvántartott befektetés-állomány került-e át az cég8-nél nyilvántartott értékpapírokba.

[43] A különvagyoni ingatlanhányad megszerzésének a megállapításához az alperesnek a különvagyon meglétén túl azt is bizonyítania kellett, hogy a különvagyont a telekvásárlásra, illetve az építkezésre fordította. Erre nézve bizonyítékot nem csatolt, bizonyítást nem is ajánlott fel. Önmagában a különvagyon létének a bizonyítása pedig a különvagyon felhasználásának az igazolására nem elégséges.

[44] A telekvásárlás forrásaként az alperes az bank1 értékpapírszámlán lévő összegeket jelölte meg. Ennek igazolására okiratokat csatolt (7. számú beadvány 6. oldal 3. bekezdés és 4. számú melléklet). Az értékpapír forgalmi kimutatáson azonban csak az értékpapír eladási megbízások tényét rögzítették, abból nem tűnik ki, hogy az értékpapír-ügyleteket a pénzügyi intézmény teljesítette-e. Ez az okirat azt sem bizonyítja – különös tekintettel arra, hogy az alperes a cég5-nél lévő összes értékpapírt eladta –, hogy az bank1 értékpapír-számlán kezelt értékpapírok a különvagyonba tartoztak. Nem állapítható meg ugyanis, hogy ezeket az értékpapírokat az életközösség előtt vagy alatt vásárolta, és ha utóbb vásárolta, azt különvagyoni forrásból tette-e. Mindezekből következően az alperes sikertelenül próbálta bizonyítani, hogy a különvagyonából 2.200.000 forintot a telekvásárlásra fordított.

[45] Egyetértett az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon álláspontjával is, hogy az alperes a perben nem tudta bizonyítani az építkezés különvagyoni forrásból történt finanszírozását. A pénzügyi szakértő kirendelése iránti indítvány teljesítésének elmaradását sérelmező fellebbezési érvelés a Pp. 4.§ (3) bekezdésében előírt igazmondási kötelezettséggel ellentétes, mert az alperesnek az elsőfokú eljárás során ilyen bizonyítási indítványa nem volt. Az elsőfokú eljárásban nem volt olyan tényelőadása sem, hogy az építkezés forrása volt az 1997. október 1. és 1998. február közötti 2.785.000 forint bevételből származó 2.506.500 forint adózott jövedelem (fellebbezés 10. oldal lap alja). Ez az új tényelőadás a fellebbezési eljárásban a Pp. 373.§ (2) bekezdésére tekintettel nem volt figyelembe vehető. Az építkezés bekerülési költségét az alperes csak állította, de nem bizonyította; e szakkérdésre szakértői bizonyítás iránti indítványa nem volt. A viszontkeresetben az építkezés forrásaként az értékpapírszámlával igazolt 11.832.163 forint megtakarítást, és a Ford Mondeo gépkocsi 2.165.790 forint eladási árát jelölte meg (7. sorszámú viszontkereset-levél 10. oldal A.) pont). A cég5 értékpapírszámla-egyenlege azonban kizárólag az 1997. szeptember 30-án meglévő értékpapír-állomány összegét igazolja. Nem alkalmas annak bizonyítására, hogy az építkezés idején a különvagyon még megvolt, és az alperes azt az építkezésre fordította.

[46] Az alperes a perben nem jelölte meg, hogy a Ford Mondeo gépjármű a Ptk. 4:38.§-ban felsorolt mely jogcímen minősül a különvagyonának. Azt állította, hogy az 1999. márciusban a cég7 által tartós bérletbe vett jármű költségeit, havi díjait, és 1999. decemberben a maradványértéket a Bt. helyett a különvagyonából teljesítette (29. számú beadvány 3.-4. oldal). Arra nézve azonban elmaradt a jogi érvelése, hogy a Bt. helyett történt teljesítésekből miért, hogyan következik a gépjármű tulajdonjogának megszerzése. A különvagyoni jellegűnek állított vételár részére történt kifizetésének az igazolására az cég10-nek a jármű 1999. december 11-i átvételéről kiállított elismervényét, a személy2 részéről történt befizetés banki bizonylatát, és a cég3nál vezetett számlája 2000. február 4-i kivonatát csatolta (18. sorszám alatt). A befizetésről szóló okirat és a bankszámlakivonat nem igazolja, hogy az alperes bankszámlájára 2.165.790 forintot befizető magánszemély az cég10 nevében járt el, és azt sem, hogy a befizetett összeg a jármű vételára volt. Annak igazolására pedig végképp nem alkalmas, hogy ezt a bevételt az alperes a helység1-i építkezésre felhasználta.

[47] A perfelvétel során az alperes az építkezés forrásaként már az cég8-nél vezetett értékpapírszámlája 1999. június 18-i 10.999.052 forint egyenlegét, az 1999. augusztus 17. és december 17. között eladott értékpapírokért kapott 7.144.890 forintot, a 2000. évben felvett 2.354.942 forintot és a cég3ból öt részletben kivett 1.800.000 forintot, összesen 13.164.842 forintot jelölt meg (18. számú beadvány 2.-3. oldal). A fenti [42] és [44] bekezdésben kifejtettek szerint az bank1 értékpapírszámlán tartott értékpapírok különvagyoni jellegét a perben eleve sikertelenül próbálta bizonyítani. A becsatolt 1999. június 21-i bank1 értékpapír

egyenleg értesítő is kizárólag az 1999. június 18-i értékpapír-állomány összegét igazolja. Az adózási kötelezettség teljesítéséhez kiállított 2001. január 26-i igazolás az értékpapírszámla 2000. évi átlagos befektetési állományának 2.354.942 forint összegét bizonyítja. Az cég8-vel 1999. augusztus 17. és december 17. között megkötött 14 darab adásvételi szerződés csupán a befektetési jegyek értékesítéséről kötött megállapodás tényét támasztja alá, de azok teljesítésének, a vételár alperes részére való kifizetésének az igazolására nem alkalmasak; azt pedig végképp nem bizonyítják, hogy a vételárat az alperes az építkezésre ténylegesen is felhasználta.

[48] Tévesen sérelmezte az alperes, hogy a törvényszék a pénzügyi intézmények iratait, igazolásait aláírás hiányában nem fogadta el, és nem tekintette hitelt érdemlő okiratoknak. Az elsőfokú bíróság ugyanis az ítélete indokolásában csupán arra hivatkozott, hogy ezen okiratok nem alkalmasak a bizonyításra. Ezt a következtetését pedig a másodfokú bíróság is osztotta.

[49] Mindezek alapján az ítéltábla egyetértett a törvényszékkal abban, hogy az alperes a perben sikertelenül próbálta bizonyítani a telekvásárlás és az építkezés időszakában a különvagyona meglétét, rendelkezésre állását és annak a telekvásárlásra, illetve az építkezésre fordítását. Ebből következően nem volt teljesíthető az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzettől eltérő tulajdoni hányadok bejegyzése és az ingatlanon fennálló közös vagyonnak az eltérő hányadok szerinti megosztása iránti viszontkeresete. Egyebekben az elsőfokú ítéletnek az ingatlanon fennálló házastársi közös vagyon megosztásáról hozott rendelkezéseit a fellebbezés nem támadta, ezért azokat a másodfokú felülbírálat nem érinthette.

[50] Az alperes a viszontkeresetében tényelőadást tett a házassági életközösség alatt öröklés és ajándékozás útján szerzett különvagyonára (7. számú viszontkereset-levél 10. oldal B.) pont). Ezekre a vagyonelemekre azonban viszontkereseti igényt nem alapított, a telekvásárlásnál, illetve az építkezésnél történt felhasználásukat nem állította (7. számú viszontkereset-levél 6. oldal, 18. számú beadvány 2.-3. oldal). Ezért e különvagyoni vagyonelemeknek a perbeli jogvita elbírálása során nem volt jelentőségük, ebből következően azokra az elsőfokú bíróságnak az ítélete indokolásában nem kellett kitérnie [Pp. 346.§ (4)-(5) bekezdése].

[51] Nem értett egyet az ítéltábla a törvényszék azon jogi álláspontjával, hogy a felperes többlethasználati díj iránti igényének fennáll a jogalapja.

[52] A Ptk. 5:74.§-a alapján a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére. A Ptk. 5:75.§-a értelmében a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg. Töretlen a bírói gyakorlat abban, hogy a tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga. Pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatra – a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében – nincs módja, vagy a tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja. A többlethasználati díj nem illeti meg azt a tulajdonostársat, amelyik a használat lehetőségével saját elhatározásából nem él (Pfv.I.20.485/2013/5., Pfv.I.21.107/2020/14. Indokolás [22], Pfv.I.21.353/2021/6. Indokolás [23]).

[53] A peres felek az ingatlan használatát a bontóperi egyezségükkel megosztották. Az elsőfokú ítélet jogorvoslattal nem támadott rendelkezése a 2020. május 18-át megelőző időszakra nézve elutasította a felperes többlethasználati díj iránti keresetét, mert a törvényszék nem látta bizonyítottnak, hogy az alperes az összeférhetetlen magatartásával

lehetetlenné tette az ingatlan közös használatát. Az alperes többlethasználati díjban marasztalását pedig arra alapította, hogy 2020. május 18-án az ingatlanon zárat cserélt, és ettől kezdve a felperest elzárta az ingatlan használatától. A felperes a perben nem igazolta és nem is állította, hogy a zárcserét követően az ingatlanhoz kulcsot kért az alperestől, és igényelte az ingatlan használatát. A perfelvételi tárgyaláson személyesen azt adta elő, hogy nem szándékozott visszaköltözni az ingatlanba, csak havonta egyszer vissza-visszajárt (14. számú jegyzőkönyv 7. oldal 2. bekezdés). Használati igény hiányában pedig a többlethasználati díjra nem jogosult, mert a követelés jogalapja hiányzik.

[54] A biztosítási díj arányos részének a megfizetése iránti viszontkeresetre a felperesnek az ellenkérelmében vitató vagy cáfoló nyilatkozata nem volt. Csupán azt állította, hogy 2018. első felében a biztosítási díjat ő fizette meg (9. számú beadvány 2. oldal II.6. pont). A perben az alperesnek állt érdekében annak a bizonyítása, hogy a biztosítótársaság felé az esedékes díjakat teljesítette. Ennek igazolására két okiratot csatolt. A biztosító 18. sorszám alatti, 2020. első félévi számlája igazolja, hogy az alperesnek ezen időpontig nem volt díjhátraléka. Ezzel a 2018. második félévi, valamint a 2019. első és második félévi ($3 \times 28.914 =$) 86.742 forint biztosítási díj megfizetése igazolt. A 8. sorszám alatt csatolt bankszámlakivonat pedig bizonyítja, hogy az alperes 2021. január 4-én további 28.914 forint biztosítási díjat teljesített. Mindezek alapján az alperes a perben 115.656 forint biztosítási díj megfizetését igazolta, amelynek a fele részeként 57.828 forint megtérítését igényelheti a felperestől.

[55] Az alperes kötelező állagmegóvási és kisebb javítási költségként a személyesen végzett fűnyírás, szellőztetés, fűvetés, gyomtalanítás, sziklakertgondozás, locsolás, trágyázás, muskátliültetés, fa-, bokor- és sövénynyírás, avar- és hóeltakarítás költségeit érvényesítette, és a perbeli levezetése szerint a fűnyírás, illetve a takarítás helyben kialakult órábérre alapította a számítását (18. számú beadvány 6. oldal). A fellebbezésben említett szennyvízszivattyú-javítás költségét nem ezen a címen, hanem a nagyobb javítási költségek fejében 290.009 forint megfizetése érdekében előterjesztett viszontkeresettel érvényesítette (7. számú viszontkereset-levél 2. és 8. oldal). Az utóbbi viszontkeresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés megváltoztatása érdekében pedig fellebbezést nem terjesztett elő.

[56] A Ptk. 5:75.§-a alapján a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában terhelik a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek. Az alperes a viszontkereseti tényállításai szerint e munkálatokat maga végezte, ebből következően költsége, kiadása azokkal kapcsolatban nem merült fel. Ezért nincs olyan pénzösszeg, amelyet a felperes a tulajdoni hányada arányában megfizetni köteles. Mindezekből következően az alperesnek a kötelező állagmegóvás és kisebb javítási munkák címén támasztott viszontkeresete nem volt teljesíthető.

[57] Az elsőfokú ítélet fentiek szerinti megváltoztatása az elsőfokú pernyertesség-pervesztesség arányát érdemben nem módosította, ezért az ítéltábla az elsőfokú ítéletnek az elsőfokú perköltség, a kereseti és viszontkereseti illeték viseléséről hozott rendelkezéseit nem érintette.

[58] Mindezek alapján a másodfokú bíróság a törvényszék ítéletének fellebbezett részét a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, egyebekben – az indokolás kiegészítésével – helybenhagyta.

[59] Az alperes fellebbezése a 34.751.199 forint fellebbezésben vitatott értékből 1.857.828 forint erejéig vezetett sikerre, amely a javára 5% arányú másodfokú pernyertességet eredményezett. A pernyertességének arányában a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból a felperest 590.205 forint általános forgalmi adóval növelt összegeként 749.560 forint, az alperest 31.064 forint illeti, amely összegek egymással szembeni elszámolásával a felperes (kerekítve) 700.000 forint másodfokú perköltség megtérítésére jogosult [Pp. 82.§ (2) bekezdése, 83.§ (2) bekezdése].

[60] Az alperes részére engedélyezett, az illetékekre kiterjedő részleges személyes költségfeljegyzési jog folytán le nem rótt 2.500.000 forint fellebbezési illetékből a pervesztessége arányában a felperes 125.000, az alperes 2.375.000 forint fellebbezési illeték megtérítésére köteles [Pp. 102.§ (1) bekezdése, 83.§ (2) bekezdése].

Budapest, 2022. november 24.

Dr. Örkényi László s. k.

bíró

dr. Gyuris Judit s. k.
a tanács elnöke

dr. Kollár Zoltán s. k.
előadó bíró