

A Fővárosi Ítéltábla dr. Kovács Tibor ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Koruhely és Márai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Márai Judit ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, a dr. Babus László ügyvéd által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű alperesek ellen, házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. május 24. napján meghozott 17.P.23.134/2008/43. számú ítélete ellen a felperes részéről 44., az I-III. rendű alperesek részéről 45. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja.

A b-i 53468 helyrajzi számú ingatlan közös tulajdonát elsődlegesen úgy szünteti meg, hogy a felperes 9/100 tulajdoni hányadát 5.176.800 (Ötmillió-százhetvenhatezer-nyolcszáz) forint megváltási ellenértéken az I. rendű alperes tulajdonába adja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 120 napon belül fizessen meg a felperesnek 5.176.800 (Ötmillió-százhetvenhatezer-nyolcszáz) forint megváltási árat.

Az illetékes földhivatalhoz intézett megkeresést azzal egészíti ki, hogy a megváltási ár teljesítési határidőben történő kifizetésének igazolása esetén a felperes tulajdonjogát törölje, és arra az I. rendű alperes tulajdonjogát közös tulajdon megszüntetése jogcímén jegyezze be.

A teljesítési határidő eredménytelen eltelte esetén a közös tulajdon megszüntetésének módja az elsőfokú bíróság által elrendelt árverési értékesítés, az elsőfokú ítéletben megjelölt feltételekkel.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

A felek a fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik.

A le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes elvált házastársak, a II-III. rendű alperesek az I. rendű alperes szülei. A **b-i K.** utca 4. számú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint az alperesi szülők azonos arányú közös tulajdona. A házastársak az életközösség kezdetén beköltöztek a 137 m² nagyságú, négyszobás házasingatlanba. Az ingatlan egyik szobája került a házastársak kizárólagos használatába. A házastársak 1992-ben az ingatlan padlásterében kialakítottak egy szobát és egy fürdőszobát, majd oda felköltöztek.

Az I. rendű alperes már az 1991. április 5-i házasságkötés előtt, 1987. április 23-án tartási szerződést kötött rokonával, **T.J-nével**, amelynek jóváhagyását az illetékes hatóság az eltartó I. rendű alperes kiskorúsága miatt megtagadta. A szerződést 1990. november 24-én újra megkötötték, az eltartók az I. rendű alperes és a perben nem álló testvére tulajdonába került az eltartott **b-i M.** utca 27. számú (továbbiakban: **M.** utcai ingatlan) ingatlana. Az ingatlant 1993-tól bérbeadás útján hasznosították, majd 2000. július 25-én értékesítették, az I. rendű alperes 6.500.000 forint vételárban részesült.

A 2000. július 26-án kelt megállapodásban az alperesi szülők az I. rendű alperes, mint ráépítő részére ingyenes földhasználati jogot engedélyeztek. A házastársak a 2000 júniusában megadott építési engedély alapján, külső lépcsőfeljáró létesítésével egy teljes szintet építettek, ahol egy nappali, konyha, kamra, közlekedő, két fürdőszoba és négy szoba került kialakításra, és bővítették a pincét. A házaspár életközössége megromlott, a felperes 2006. március 8-án először barátnőjéhez, majd élettársához költözött.

A felperes végleges keresetében annak megállapítását kérte, hogy az ingatlan 1070/7560 tulajdoni hányadának tulajdonjogát ráépítés jogcímén megszerezte. Az igényelt tulajdoni hányadot annak figyelembevételével jelölte meg, hogy a ráépítés folytán a telekből is tulajdont szerzett. Különvagyoni ráfordításként kérte elszámolni az 1987. április 24-én, és az 1991 novemberében kapott összesen 170.000 forintot. A **M.** utcai ingatlan értékesítéséből befolyt és az építkezésre fordított 6.500.000 forint közös vagyon, mert az eltartott tartásához maga is hozzájárult.

Kérte a közös tulajdon megszüntetését, az alperesek kötelezését tulajdoni hányadának megváltására, teljesítőképességük hiányában az árverési értékesítés elrendelését, és az alperesek egyetemleges kötelezését 2006. április 1. napjától a közös tulajdon megszüntetéséig terjedő időszakban havi 20.000 forint többlethasználati díj, és ennek a Ptk. 301. §-a szerinti késedelmi kamata megfizetésére.

Az alperesek ellenkérelmükben a felperes tulajdoni igényének egy részét elismerték, nem vitatták, hogy a 170.000 forint a felperes különvagyon volt, azonban az 1992-ben a padlástér részleges beépítésénél felhasználásra került. Az I. rendű alperes különvagyoni hozzájárulásaként kérték elszámolni a **M.** utcai ingatlan 6.500.000 forint vételárát. Hivatkozásuk szerint a tartási szerződés már a házasságkötés előtt létrejött, és a tartást valójában az alperesi szülők, mint

teljesítési segédek valósították meg. A felperes önként költözött el az ingatlanból, ezért a használati díj iránti igénynek jogalapja nincs.

A IV. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogainak változatlanul hagyása esetén.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az ingatlannak a felperes 9/100 arányban, az I. rendű alperes 23/100 arányban, a II. és a III. rendű alperesek személyenként 34/100 arányban tulajdonosai.

Megkereste az illetékes földhivatalt a felperes és az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésére, a II. és a III. rendű alperesek módosult tulajdoni hányadának átvezetésére. A II-IV. rendű alpereseket ennek tűrésére kötelezte.

Az ingatlan közös tulajdonát árverési értékesítés elrendelésével megszüntette, a legkisebb árverési vételárát 64.700.000 forintban határozta meg, amelyből sikeres árverés esetén a felperest 5.823.000 forint, az I. rendű alperest 14.881.000 forint, a II-III. rendű alpereseket személyenként 21.998.000 forint vételár illeti azzal, hogy a magasabb vételár a tulajdonosok között a tulajdoni illetőségük arányában kerül felosztásra. Az I-III. rendű alpereseket a sikeres árverést követően az ingatlanból való kiköltözésre kötelezte. A meghaladó keresetet elutasította.

A kereseti illetékből az I. rendű alperest 300.000 forint megfizetésére kötelezte. A további 600.000 forint illeték a felperes teljes személyes költségmentessége folytán az államot terheli, míg a felek további költségeiket maguk viselik.

Ítélete indokolása szerint a házastársak a felperes 170.000 forint különvagyonát az 1991. évi építkezéskor felhasználták. A padlástérben kialakított szobával és fürdőszobával kapcsolatos munkálatok a PK 7. számú állásfoglalás alapján nem minősülnek ráépítésnek, ezzel kapcsolatban a felperest legfeljebb kötelmi jellegű igény illetné. A házastársak 1991. és 2000. év közötti időszakban annak értékét azonban leakták, így a felperes különvagyoni ráfordítása a 2000. évi ráépítésnek minősülő építkezésig már kötelmi elszámolás alapja sem lehet.

A házastársak az emeleti szint megépítésére fordították az önkormányzattól kapott 700.000 forint támogatást, valamint 2.600.000 forint szociálpolitikai kedvezményt, és az I. rendű alperes különvagyonának minősülő M. utcai ingatlan 6.500.000 forint vételárát. Döntését e tekintetben azzal indokolta, hogy a tartási szerződést az I. rendű alperes már 1987-ben megkötötte, a hatósági jóváhagyás megtagadása ellenére a teljesítést megkezdte. A szerződés 1990. évi újbóli megkötésekor a tartás már folyamatban volt, az eltartottat az alperesek támogatták, gondozták. Nem értékelhető a felperes javára a tartásban való tevékeny közreműködésként, hogy 1991-ben az ingatlanban öt hónapig ott lakó eltartottra a III. rendű alperes távollétében felügyelt. A felperes tevékenysége a teljes 1987-től 1993. évig tartó tartási időszakhoz képest csekély időtartamot jelentett, amely az ingatlan eladásából származó vételár közös vagyoni jellegét nem alapozza meg.

Az elfogadott szakértői vélemény szerint a ráépítés kezdetekor a telek értéke 17.100.000 forint, míg a felépítmény 14.300.000 forint értéket képviselt. A telek, a meglévő felépítmény a ráépítés előtt az alperesi szülők tulajdonában állt. Az ingatlantulajdonosoknak a telek tekintetében átruházási szándéka nem volt, az I.

rendű alperes részére is csak ingyenes földhasználatot engedélyeztek. A felperes ezért ráépítéssel a telekre tulajdonjogot nem szerezhethet. A ráépítés utáni teljes ingatlanérték 46.000.000 forint, a ráépített rész értéke 14.500.000 forint, a ráépítés folytán előállt értéknövekmény 14.600.000 forint, amelyből a házastársak a közös vagyoni és a különvagyoni hozzájárulásuk arányában részesednek. A felperes javára elszámolható érték 4.050.000 forint, míg az I. rendű alperest megillető érték 10.550.000 forint. Ezt rávetítve a ráépítés utáni 46.000.000 forintos értékre, a felperest 9/100, az I. rendű alperest 23/100 rész illeti meg II. és III. rendű alperesek viszonylatában a Ptk. 137. § (3) bekezdése szerinti ráépítés jogcímén, míg a házastársak belső viszonyában házastársi vagyonközösség jogcímén. Ebből következően a II-III. rendű alperesek tulajdoni része személyenkénti 34/100 részre módosul.

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 71.900.000 forint a legkisebb árverési vételára 64.700.000 forint. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 147. §-ára és a 148. §-ára utalással a közös tulajdont árverési értékesítés elrendelésével szüntette meg, mert az I-III. rendű alperesek teljesítőképességüket nem igazolták. Az árverési vételárból a felperest 5.823.000 forint, az I. rendű alperest 14.881.000 forint és a II-III. rendű alpereseket személyenként 21.998.000 forint illeti. Az elsőfokú bíróság az árverési vételár meghatározásánál a felperes és az I. rendű alperes viszonyában nem értékelte a még három kiskorú gyermek bentlakása folytán előállt értékcsökkenést, mivel a legkisebb vételárat beköltözhető értékben határozta meg.

A többlethasználati díj iránti igény alaptalansága körében utalt a Ptk. 99. §-ára és a 141. §-ára, mely szerint a társ tulajdonost elsősorban a használat joga illeti meg, amennyiben e jogával nem tud élni kérheti ennek ellenértékét, azaz a többlethasználati díj megfizetését. Nem jár azonban többlethasználati díj annak a tulajdonostársnak, aki a lakáshasználati jogával önként hagyott fel, és az ingatlan terheit nem viselte. A peradatokból egyértelműen megállapítható, hogy a felperes 2006. március 8-án önként hagyta el a perbeli ingatlant, ezzel együtt házastársát és négy gyermekét, oda visszaköltözni nem is kívánt, az ingatlan terheihez hozzájárulást semmilyen formában nem nyújtott.

Az ítélet ellen a felperes és az I-III. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását keresetével egyezően kérte. Érvei szerint az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból különösen a M. utcai ingatlanérték tekintetében megalapozatlan következtetéseket vont le. A tartási szerződés megkötésére az életközösség fennállása alatt került sor, a szerződésben vállalt kötelezettséget a házastársak közösen teljesítették, így a közös tulajdon létrejötte nem lehet kétséges. Ugyancsak megalapozatlan a többlethasználati díjra vonatkozó elutasító rendelkezés, mert az ingatlant nem önszántából hagyta el, arra az alperesek magatartása miatt kényszerült. A fenntartási költségeket pedig annak kell viselnie, aki az ingatlant rendeltetésszerűen használja.

Az I-III. rendű alperesek fellebbezésükben kifogásolták a közös tulajdon megszüntetésének módját, az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását azzal kérték, hogy az ítélőtábla a társtulajdonos alpereseket jogosítsa fel a felperes tulajdoni hányadának 1.222.616 forint megváltási ellenérték fejében történő megváltására, és a felperest kötelezze a perrel felmerült költségeik megtérítésére. Hivatkozásuk szerint

- a közös tulajdon megszüntetési módjaként nem alkalmazható a Ptk. 148. § (3) bekezdése, melynek előfeltétele, hogy a közös tulajdon más módon, mint árverési értékesítéssel nem szüntethető meg. A fellebbező alperesek az elsődlegesen kért megszüntetési módhoz hozzájárultak, és az ehhez fűződő érdeket is igazolták. Az elsőfokú bíróság nem értékelte, hogy az ingatlan a házastársak közös, eltartásra szoruló négy gyermeke, valamint az alperesi nyugdíjas szülők lakhatását biztosítja. Ez pedig olyan méltányolható érdek, amely kizárja az árverési értékesítés elrendelését. Az elsőfokú eljárásban nyilatkozatot tettek arra, hogy a megváltási ellenértéket hitel felvételével teljesítik. Az elsőfokú bíróság nyilatkozatukat nem vette figyelembe, illetőleg annak elégtelen voltáról sem tájékoztatta az alpereseket. Nem értékelte, hogy a Magyar Állam javára 2.200.000 forint lakásépítési kedvezmény és járulékai, valamint 400.000 forint adó-visszatérítés és járulékai erejéig jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve, és az árverési vételár felosztásánál sem rendelkezett annak visszafizetéséről. A feleknek méltányolható érdeke fűződik ahhoz, hogy a tulajdonközösség megszüntetése ne árverés útján valósuljon meg. A jogszabályi rendelkezések szerint, amennyiben a felek az adó-visszatérítési támogatás igénybevételével épített ingatlant elidegenítik, vagy az nem a támogatott személy és a vele együtt költözők lakóhelyeül szolgál, akkor a lakás tulajdonosa köteles a támogatások folyósított összegét bejelenteni és visszafizetni.
- A közös tulajdon megváltással történő megszüntetése esetén az adott esetben nem indokolt a beköltözhető forgalmi érték alapulvétele. A BH1992. 236. szám alatt közzétett eseti döntésére utalással a megváltási ár kiszámításának helyes módja az, ha a bíróság a beköltözhető értéket a közös gyermekek bentlakására tekintettel megfelelően csökkent, és ezután határozza meg a volt házastársakat megillető tulajdoni hányadnak megfelelő értéket. A bírói gyakorlat szerint méltányolandó körülménynek minősül, hogy az ingatlanban bentlakó és a magához váltásra feljogosított házastárs, az adott esetben az I. rendű alperes a nála elhelyezett három közös kiskorú és egy tartásra szoruló nagykorú gyermek részére is biztosítja a lakáshasználatot. A Csjt. 77. § (1) bekezdése szerint a kiskorú gyermekek lakáshasználatának biztosítása ugyanis mindkét szülő kötelezettsége.
- A felperes az ingatlanból önként költözött el, azóta gyermekei tartásához hozzájárulást nem nyújt, erre tekintettel méltánytalan lenne, ha a bíróság a megváltási árat az ingatlan beköltözhető értékének alapulvételével határozná meg.

A IV. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felperes fellebbezése alaptalan, az I-III. rendű alperesek fellebbezése az alábbiak szerint részben alapos.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a felperes által megszerzett ingatlanhányad mértékét. A házastársaknak az alperesi szülők ingatlanára fordított 1992. évi beruházásának mértéke és jellege nem felel meg azoknak a követelményeknek, amelyeket a Ptk. 137. § (3) bekezdése és a PK 7. sz. állásfoglalás a ráépítésen alapuló tulajdonszerzéshez megkíván. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt is, hogy a felperest a 2000. évi emeletráépítéssel a ráépített részre eső értékből illeti tulajdoni hányad. Az építkezést megelőzően az ingatlan használatára kötött megállapodásból megalapozottan következtetett arra, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosok az építkezéshez hozzájárultak, de a telekre és a meglévő felépítményre a közös tulajdon keletkezését kizárták.

A felperes alaptalanul kifogásolta az építkezésre fordított M. utcai ingatlan vételárának alvagyoni jellegét. Az I. rendű alperes nem vitatta a felperes állítását, miszerint a házastársak a házasságkötést megelőzően 1990 tavaszától élettársi kapcsolatban éltek. A következetes ítélkezési gyakorlat szerint vagyoni vonatkozásban a házasságot megelőző életközösség a házassági életközösséggel egységbe olvad. Erre tekintettel az életközösség megszűnésekor a vagyoni viszonyok méltányos rendezése érdekében a házasságkötés előtti élettársi kapcsolat alatt szerzett vagyontárgyak a házastársakat egyenlő arányban illetik. Az I. rendű alperes és testvére a tartási szerződést az életközösség fennállása alatt kötötte meg, az általános ítélkezési gyakorlat szerint pedig a házassági életközösség fennállása alatt megkötött tartással megszerzett vagyontárgy a házastársak közös vagyonába kerül akkor is, ha a szerződés megkötésében csak az egyik házastárs vett részt, és - ingatlan esetében - a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartásban egyedül az ő javára jegyzik be (BH1992. 465.). A tartásra kötött szerződés fenti megítélése a Csjt. 27. §-ában írt közös vagyoni vélelemből vezethető le, és arra a feltételezésre épül, hogy a szerződés alapján a vagyonszerzés ellenérték fejében történik. A vagyonközösség fennállása mellett pedig közömbös, hogy ezt a szolgáltatást melyik házastárs nyújtja, mert a szerzésben való részvételüket a vélelem szerint együttesnek kell tekinteni (BH2002. 312.).

Nem fellebbezett megállapítás, hogy az eltartott az 1987-ben kötött, de nem hatályosult tartási szerződés megkötésétől tartási szolgáltatásban részesült. A házastársak életközösségének fennállása alatt, 1990 novemberében kötött szerződés rögzíti, hogy az eltartók a tartási szolgáltatás teljesítésében támaszkodnak szüleik segítségére. Nincs peradat arra, hogy a házastársak a tartási szerződés fennállása alatt anyagi szolgáltatást teljesítettek az eltartott javára. A felperes nem vitatta az alperesek állítását, miszerint az eltartott részére a természetbeni tartást ténylegesen a III. rendű alperes nyújtotta, és az eltartott összesen öt és fél hónapon át volt a perbeli ingatlanban, amelyből két hónapot kórházban töltött. Ilyen körülmények között a felperes három és fél hónapon át kifejtett tevékenysége - a III. rendű alperes távollétében az eltartott felügyelete - nem minősül a felperes részéről a rokonok közötti támogatás mértékét meghaladó, a tartási szerződéssel megszerzett, utóbb értékesített ingatlan vételárának közös vagyoni elszámolását megalapozó szolgáltatásnak.

A Ptk. 148. §-a értelmében a közös tulajdon megszüntetésének módja a természetbeni megosztás, a megváltás és az árverési értékesítés. A bíróság a megszüntetésnek azt a módját alkalmazhatja, amelyet az adott ügyben a legcélszerűbbnek és a felek méltányos érdekeivel leginkább összhangban állónak tart. A következetes ítélkezési gyakorlat, a PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008. (V.19.) PK véleményben kifejtett iránymutatás szerint fontos szempont a közös kiskorú gyermek megfelelő elhelyezéséhez fűződő családvédelmi érdek. A felperes és az I. rendű alperes házasságából négy gyermek született 1991-ben, 1995-ben, 1998-ban és 2000-ben. A házasság felbontásával a gyermekek az I. rendű alperesnél kerültek elhelyezésre. A perbeli ingatlan emeleti szintje biztosítja a kiskorú gyermekek lakhatását, és az I. rendű alperessel él közös háztartásban a felek nagykorú, de tartásra szoruló gyermeke is, míg az ingatlan földszinti része a II-III. rendű alperesek használatában áll. E különös méltánylást érdemlő helyzet, továbbá az a tény, hogy az építési költségek közös vagyoni fedezetének túlnyomó része a közös gyermekekre figyelemmel nyújtott szociálpolitikai támogatás volt, a felperes viszonylag alacsony 9/100 tulajdoni részaránya, az I-III. rendű alperesek más beköltözhető, saját és a gyermekek lakhatását is biztosító ingatlan tulajdonának hiánya, és az I. rendű alperesnek a felperes tulajdoni hányadának megváltására mutató hajlandósága indokolja, hogy az ítéletábla az ingatlan közös tulajdonát az elsőfokú ítélettől eltérően szüntesse meg.

Kétségtelen, hogy a jelen helyzetben a közös tulajdon megváltással történő megszüntetése elsősorban az alperesek érdekében áll. Az I. rendű alperes a felperest megillető megváltási ellenérték kiegyenlítésére megtakarítással nem rendelkezik, azonban családi segítséggel, kölcsön felvételével a volt házastársát megillető megváltási ár megfizetését vállalta. A felperes pedig nem vonta kétségbe az alpereseknek a családi, baráti kölcsön igénybevételeire vonatkozó előadását. Az ítéletábla a fentiekre figyelemmel az I. rendű alperes teljesítőképességét igazoltnak tekintette és elsődlegesen a közös tulajdon megszüntetési módjának megváltoztatásával, a Ptk. 148. § (2) bekezdésének alkalmazásával feljogosította a felperes 9/100 tulajdoni hányadának magához váltására.

A megváltási ellenérték meghatározásánál a közös gyermekek bentlakása folytán előállt értékcsökkenés következményeit a házastársak között megosztotta. Az összes körülményt, így a családvédelmi szempontokat, a gyermekek számát, korát, az ingatlan emeleti szintjének alapterületét, lakószobáinak számát, valamint az ingatlan adottságait, használatát értékelve a 71.900.000 forint beköltözhető forgalmi értéket 20%-kal, azaz 14.380.000 forinttal csökkentette. Az így megállapított 57.520.000 forgalmi értékű ingatlanból a felperest a megszűnő 9/100 tulajdoni illetősége alapján 5.176.800 forint megváltási ellenérték illeti. Az ítéletábla ennek megfizetésére a Pp. 217. § (2) bekezdésének alkalmazásával, a felek méltányos érdekeinek mérlegelésével 120 napos teljesítési határidőt engedélyezett. Értékelte, hogy az életközösség megszűnésétől már hosszabb idő eltelt, ugyanakkor az I. rendű alperes a megváltási ellenérték kiegyenlítésére csak kölcsönből képes. Az engedélyezett teljesítési határidő elegendő az alperesi család érdekében álló, a

közös tulajdon elsődleges megszüntetési módjának megfelelően megállapított megváltási ár kiegyenlítésére. Az ítéltábla ennek megfelelően módosította az illetékes földhivatalhoz intézett megkeresést. A felek közösen kérték a közös tulajdon megszüntetését, ezért a teljesítési határidő eredménytelen eltelte esetén a közös tulajdon megszüntetésének másodlagos módja az elsőfokú bíróság által elrendelt árverési értékesítés, az elsőfokú ítéletben helyesen meghatározott feltételekkel.

A Ptk. 99. §-a - a dologgal járó terhek és a másra nem hárítható kár viselésének a kötelezettsége mellett - a tulajdonost a dologból folyó hasznok szedésére is feljogosítja. Ez a jogosultság közös tulajdon esetén - a tulajdoni hányada arányában - a társtulajdonost is megilleti, mint ahogy ebben az arányban őt is terhelik a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek és viseli a kárveszélyt (Ptk. 141. §-a). A Ptk. 140. § (1) bekezdése kimondja, hogy a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára, e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek a sérelmére.

Az ítélezési gyakorlat a fenti rendelkezések alapján arra az álláspontra helyezkedett, hogy ha a birtoklás és használat mértéke a tulajdoni hányadoktól eltér, ennek időszakos pénzbeli kiegyenlítéséről gondoskodni kell (PK 8. számú állásfoglalás). Ebből következően a tulajdonostárs pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadnak megfelelő használatra - a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében - nincs módja, vagy a tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja. A használati díj a birtoklási és használati jogától megfosztott volt házastárs hasznosítási jogán alapuló időszakos pénzbeli kiegyenlítés, amely őt tulajdonjogának fennállása alatt folyamatosan megilleti (PK 279. számú állásfoglalás).

Nincs adat arra, hogy a felperes az alperesek magatartása miatt kényszerült az ingatlan elhagyására. Nem állapítható meg, hogy az alperesek jogellenes magatartásukkal elzárták volna a felperest a tulajdoni hányadának megfelelő használattól, a felperes a visszatérést, a visszaköltözés érdekében az ingatlanba történő bejutását meg sem kísérelte. Az elsőfokú bíróság erre figyelemmel helyesen állapította meg, hogy a felperes az ingatlan birtoklására, használatára vonatkozó jogát saját elhatározásából nem gyakorolta. Ennek következményeként és az alperesek jogellenes magatartásának hiányában az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a megállapításra, hogy a felperes tulajdoni hányada után többethasználati díjat alappal nem igényelhet.

A Fővárosi Ítéltábla a fentiek alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében részben megváltoztatta.

A fellebbezési eljárásban a felperes és az alperesek pernyertességének aránya közel azonos mértékű volt, ezért az ítéltábla a másodfokú perköltség viseléséről a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 81. § (1) bekezdése szerint határozott. A

fellebbezési illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésén, és a 14. §-án alapul.

Budapest, 2012. április 24.

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

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

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
Szigeti Krisztina
írnok