

A Győri Ítéltábla dr.Szomszéd Imre ügyvéd által képviselt felperesnek dr.Horváth Katalin ügyvéd által képviselt alperes ellen házastársi vagyonszövetség megosztása iránt a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Győrött, 2010.évi december hó 15.napján P.20.406/2008/84.szám alatt hozott ítélet ellen az alperes részéről 87.sorszám, a felperes részéről 88.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az alábbiak szerint részben megváltoztatja.

Az ítéltábla elrendeli felperes és az alperes közös tulajdonát képező, "**Helység**"1 belterület ... hrsz. alatt felvett természetben "**Helység**"1 , ... szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését lakottan történő árverési értékesítés elrendelésével.

Az ingatlan legkisebb árverési vételára 7.154.000 (hétmillió-egyszázötvennégyezer) forint, melyből a felperest 5.110.000 (ötmillió-egyszázöttez) forint, az alperest 2.044.000 (kettőmillió-negyvennégyezer) forint illet meg.

A vagyonleltár 6.tétele alatti forgódobos mosógépet 68.000 (hatvannyolcezer) forint értékben adja az alperes tulajdonába.

Az alperest megillető ingó értékkülönbség összegét 116.750 (egyszázötvenhat ezer-hétszázötven) forintra, míg a vagyonleltár 15-16.tétel alatti pénzmegtakarítások elszámolásából adódó értékkülönbség összegét 1.327.650 (egymillió-háromszázhuszonhat ezer-hatszázötven) forintra, azaz mindösszesen 1.444.400 (egymillió-négy száznegyvennégyezer-négy száz) forintra felel meg.

Az ítéltábla megállapítja, hogy az alperesnek 2008.május 1.napjától 2012.április 30. napjáig terjedő időre 960.000 (kilencszázhatvanezer) forint többlethasználati díj hátraléka áll fenn.

Az alperest illető 1.224.776 (egymillió-kettőszázhuszonnégyezer-hétszázhetvenhat) forint értékkiegyenlítés összegébe a felperesnek járó 640.000 (hatszáznegyvenezer) forint lejárt többlethasználati díj beszámítására és a felperesnek az alperes javára 584.776 (ötszáznyolcvannégyezer-hétszázhetvenhat) forint értékkülönbség megfizetésére szóló elsőfokú ítéleti rendelkezéseket mellőzi.

Az ítéltábla az alperest illető 1.444.400 (egymillió-négy száznegyvennégyezer-négy száz) forint értékkiegyenlítés összegébe beszámítja a felperesnek járó 960.000 (kilencszázhatvanezer) forint többlethasználati díjat.

Köteles a felperes 30 nap alatt megfizetni az alperesnek értékkülönbözeti címén 484.400 (négy-száz-nyolcvan-négy-ezer-négy-száz) forintot.

Ezt meghaladóan az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket és az állam által előlegezett szakértői költséget az állam viseli.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni a felperes részére 100.000 (egyszáz-ezer) forint másodfokú per költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes kizárólagos tulajdonába adta az ítélet rendelkező részében tétel szerint felsorolt ingóságokat mindösszesen 301.500 forint értékben, míg az alperes tulajdonába a birtokában lévő 6. tételszám alatti forgódobos mosógépet 68.000 forint értékben.

Megállapította, hogy az alperest ingó értékkülönbözeti ként 114.250 forint, míg a 15-16. tétel alatti pénzmegtakarítások elszámolásából adódóan 1.110.526 forint, mindösszesen 1.224.776 forint értékkülönbözeti ként illeti meg.

Kötelezte az alperest, hogy 2008. május 1. napjától kezdődően minden hónap 15. napjáig előre esedékesen fizessen meg a felperesnek havi 20.000 forint többlethasználati díjat. Megállapította, hogy az alperesnek 2008. május 1. napjától az ítélet hozatalának időpontjáig 640.000 forint többlethasználati díj hátraléka áll fenn. Az elsőfokú bíróság a fentiek szerint alperest illető 1.224.776 forint értékkiegyenlítés összegébe a felperesnek járó 640.000 forint többlethasználati díj beszámítása mellett kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek értékkülönbözeti ként 584.776 forintot.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Megállapította, hogy a perben felmerült 136.056 forint szakértői költséget és a 487.100 forint eljárási illetéket az állam viseli.

Ítéletének jogi indokolása szerint a peres felek házastársak voltak, az életközösségük 2003. év tavaszáig állt fenn. Házasságukat a Soproni Városi Bíróság P.21.073/2003/38. sorszám alatti jogerős ítéletével felbontotta. Az ítélet a **"Helység"1**, ... szám alatti közös tulajdont képező ingatlan kizárólagos használatára jelen per alperesét jogosította fel, aki jelenleg is a perbeli ingatlanban él. Felperes idő közben újra házasságot kötött, jelenlegi feleségével **"Helység"2**on lakik.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a peres felek a házassági életközösségük fennállása alatt összesen 3.491.138 forint értékű ingóságot szereztek közösen. Ezen belül a 6. tételszám alatt megjelölt forgódobos mosógép értékét 73.000 forintban, míg a 15. tételszám alatt megjelölt **"D"** Banknál értékpapírokban elhelyezett megtakarítás összegét 3.116.683 forintban határozta meg.

A peres felek közös tulajdonát képező kapuvárihrsz.-ú, természetben **"Helység"1** , ...szám alatt található ingatlan összforgalmi értékét a beszerzett szakértői szakvélemény alapján 10.220.000 forintban állapította meg.

Az ingóságok közül mellőzte az elszámolásból a 4.tétel alatti rotációs kapát, a 7.tétel alatti keverőtárcsás mosógépet, a 8.tétel alatti benzines szivattyút és a 17.tétel alatti 500.000 forint posta takarékjegyet.

A vagyonmérleg 9.tételszáma alatt feltüntetett tűzifa mennyiségét **"A"**, **"B"** tanúk vallomása alapján mérlegeléssel 35 mázsában határozta meg, míg a 10.tételszám alatti gerendák mennyiségét 1,5 köbméterben. A 11.tételszám alatti egyéb faanyagok mennyiségét 3,5 köbméterben fogadta el **"B"** és **"C"** tanúk vallomása alapján, míg a bontott pala mennyiségét és értékét a beszerzett szakértői szakvélemény szerint.

A 14.tételszám alatti búza mennyiségét a kihallgatott tanúk vallomását mérlegelve 12 mázsában fogadta el.

A vagyonmérleg 15-16. tétel alatt feltüntetett a **"D"** Bankban kamatozó kincstárjegyben (... értékpapír) elhelyezett megtakarítások 2003. március 1.napján 2.322.357 forintot tettek ki. A felek nyilatkozata egyező volt abban, hogy a megtakarított közös vagyoni pénzeszközeikből 868.700 forintot az alperes 2003.augusztus 1.napján kivett, az ezt meghaladó befektetések forint ellenértékét pedig a felperes vette fel. Rendelkezésre álló bizonyítékokat mérlegelve megállapította, hogy a közös megtakarításból a felperes összesen 2.247.983 forintot vett ki a bankból és azt saját céljaira használta fel.

A peres felek 2003.augusztus 1.napjáig összesen 3.116.638 forintot vettek fel, amelyből arányos elosztás esetén mindkettőjüket 1.558.319 forint illette volna meg. Ezen összegből az alperes 868.700 forinthez jutott, így 689.619 forint különbözet jár neki. A méltányos elszámolás elvének figyelembe vételével az elsőfokú bíróság ezen összeghez 420.907 forint kamatot is elszámolt, így összesen 1.110.526 forint illeti az alperest.

Az alperes többtelehasználati díj iránti igényét 2008.április 29.napjától kezdődően havi 20.000 forint összegben megalapozottnak találta.

Álláspontja szerint a Ptk.140.§./1/ bekezdése értelmében a tulajdonos elsősorban a tulajdoni hányadának megfelelő használat biztosítását követelheti és csak akkor léphet fel a Ptk.141.§-a alapján pénzbeli térítés iránti igényével a tulajdonostársával szemben, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatot a felek eltérő megállapodása, a bíróság határozata, vagy egyéb körülmény nem teszi lehetővé számára.

A felperes az ingatlan használatával saját elhatározásából hagyott fel, a bontóperben a lakás használatára és térítésre igényt nem tartott, így a későbbiekben a bent lakó volt házastársától csak attól az időponttól követelhet használati díjat, amikor a volt házastársat arra kifejezetten felszólította, illetve ilyen jellegű igényét keresettel érvényesítette.

A fentiek alapján az alperesnek 2008.május 1.napjától - a keresetlevél benyújtásától - az ítélelhozatal időpontjáig 34 hónapra havi 20.000 forint díjtétellel számolva mindösszesen 640.000 forint hátraléka áll fenn.

Az ingóvagyon összértékét 374.500 forintban állapította meg, így a jutó 187.250 forint. Az alperes tulajdonába egy 73.000 forint értékű vagyontárgyat adott, így a felperes ingóság értékkülönbözet címén 124.500 forint megfizetésére köteles.

A pénzbeni megtakarításokból a fentebb már részletesen levezetett elszámolás szerint az alperest kamattal együtt 1.110.526 forint illeti. Ezen összegbe a Ptk.296.§-a alapján beszámította az alperes lejárt többlethasználati díj hátralékát, így a felperes 584.776 forint megfizetésére köteles.

Tényként állapította meg, hogy a **"Helység"1**, ...száma alatti ingatlan a peres felek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonát képezi. Ezen ingatlan beköltözhető forgalmi értékét a szakértő 10.220.000 forintra tette, míg egy személy lakottsága melletti legkisebb árverési vételárát 7.154.000 forintban határozta meg. Több személy lakottsága esetén az árverési vételár 5.110.000 forint.

Az elsőfokú bíróság az ingatlanon fennálló tulajdonközösség megszüntetésére irányuló kereseti kérelmet nem találta alaposnak.

Az 1/2008/V.19./PK vélemény VII.pontjában foglaltak szerint ha a közös tulajdon megszüntetése az egyik tulajdonostárs érdekeit - figyelemmel a helyi viszonyokra, illetve annak személyes körülményeire - súlyosan sérti, illetve a tulajdonközösség megszüntetésének nincs olyan módja a konkrét esetben, amely a tulajdonközösség megszűnésének tényleges lehetőségét eredményezné, pl. a magához váltásra a házastárs nem képes, vagy az árverési értékesítés eleve kilátástalan lehet, ez a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítását eredményezheti.

Az ingatlanban a 76 éves súlyosan rákbeteg alperes lakik jelenleg, aki a korábbi perbeli nyilatkozataiban a tulajdonközösség megszüntetését ugyan nem ellenezte, de a megváltási ár vonatkozásában teljesítőképességet nem igazolt, illetve a vagyonközösség megosztása során őt illető értékkülönbözlet beszámításával kívánta teljesíteni a megváltási árat.

Az alperesnek az ingómegosztásból jutó többlet mellett is mintegy 4 millió forint megváltási ár megfizetését kellett volna vállalnia. Az ingatlanon fennálló házastársi közös tulajdon megszüntetése érdekében azonban az alperestől semmilyen mértékű tehervállalás nem várható el, az méltányolható érdekei súlyos sérelmét jelentené, ezért az elsőfokú bíróság a magához váltásra kötelezésre jogalapot nem látott.

Álláspontja szerint az árverési értékesítés elrendelésére sem kerülhet sor.

Súlyosan beteg alperes az ingatlanban leányával, illetve unokájával él, akik közvetlen támaszai. Életkorára figyelemmel az ingatlan elhagyása, új életkörülmények kialakítása, az ezzel együttjáró alapvető változásokhoz való alkalmazkodás tőle nem elvárható, mert számára érzelmi, pszichés megterhelést jelentene. Bentlakása azt eredményezi, hogy a vételár felosztásánál - miután a felperesnek tulajdoni hányadáért járó megváltási árat az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének figyelembe vételével kellene megállapítani, így őt a tulajdonközösség megszüntetésekor mindenképpen 5.110.000 forint illetné meg - alperesnek jutója nem is maradna.

Ezért a tulajdonközösség megszüntetésének ezen módja alperes mint tulajdonostárs érdekeinek súlyos sérelmével járna.

Az ítélet ellen mindkét peres fél fellebbezést nyújtott be.

A felperes fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását akként, hogy az ingóságok megosztása során az alperest értékkülönbözlet nem illeti meg, sőt ő legyen köteles a felperes részére megfizetni ezen a jogcímen 24.881 forintot.

Lakáshasználattal kapcsolatos kereseti kérelmét a Pp.247.§./1/ bekezdés b/pontja alapján felemelte és 2005.március 1.napjától kezdődően az alperest a szakértői szakvéleményben meghatározott használati díj fele részére kérte kötelezni azzal, hogy az összes hátralék ítélethozatalig 2.488.640 forint. Egyben 2011.január 1.napjától kezdődően minden hónap 15 napjáig havi 41.296 forint folyamatos használati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Kérte a helység 1-ihrsz.-ú ingatlanon fennálló tulajdonközösség árverés útján történő megszüntetését legalább 5.110.000 forint árverési áron, ennek során a lakottsággal kapcsolatos értékcsökkenést az alperes terhére elszámolni, melynek alapján őt a teljes eladási ár illesse meg.

Igényt tartott az első- és másodfokú perköltség megfizetésére is.

Az ingóságok vonatkozásában vitatta a 4.tétel alatti rotációs kapának az ingóságok köréből történő kihagyását, ezt 50.000 forintban kérte elszámolni. A 9.tételszám alatti tűzifa 59.500 forintos értékét pedig kérte a vagyonleltárból kihagyni. A 14.tételszám alatti 12 mázsa búzát kérte a vagyonmérlegből mellőzni, arra hivatkozással, hogy ugyanilyen mennyiségű búza az alperes birtokában maradt.

Így álláspontja szerint az ingók összértéke a készpénz nélkül 317.000 forint, amelyből őt 35.500 forint értékkülönbözet megfizetése terheli.

A 15.tétel alatti értékpapírokban elhelyezett 3.116.683 forint összecszerűségét is vitatta. Előadta, még az életközösség megszakadása előtt közös leányuk "C" 500.000 forintot fektetett be ezen összegből az "E", majd ezt követően 2003.március elején 1.000.000 forintért vásárolt célrészjegyet.

A célrészjegyek ellenértékéből még a tőkét sem kapta vissza, a teljes összeg veszteségként jelentkezik. Így a megosztandó megtakarítás 1.500.000 forinttal csökkent, és annak összege 1.616.638 forint, melyből az alperes jutója 808.319 forint. Nem vitásan az alperes birtokába került 868.700 forint, így ő köteles a felperes részére 60.381 forintot megfizetni. Ezen összegbe azonban be kell számítani az ingóságokból eredő 35.500 forint értékkülönbözetet, és a felperest ingóság értékkülönbözet címén 24.881 forint illeti meg.

A lakáshasználati díjjal kapcsolatos elszámolást is vitatta.

Álláspontja szerint a Soproni Városi Bíróság P.21.073/2003/38.sorszámú ítéletének jogerőre emelkedésétől kezdődően köteles részére az alperes használati díjat fizetni, tehát 2005.március 1.napjától. Az összecszerűség körében elfogadta a beszerzett szakértői szakvéleményt és ez alapján kérte a hátralék összegét (2005.március 1-től 2010.december 31.) 2.488.640 forintban megállapítani.

Vitatta a közös tulajdon megszüntetésének mellőzésével kapcsolatos elsőfokú ítéletben kifejtett álláspontot. Hivatkozott a Cstj.31.§./5/ bekezdésében foglaltakra, amely szerint a vagyoni igények rendezésénél egyik házastárs sem juthat méltánytalan vagyoni előnyhöz. A közös tulajdonban lévő ingatlan több személy általi lakottsági értéken legalább 5.110.000 forint árverési vételáron történő eladása az alperes eddigi életkörülményeihez képest semmiféle hátránnyal nem járna. Ő élete végéig zavartalanul együtt lakhatna "F" lányával és unokájával.

Kiemelten hivatkozott arra, ő 82 éves idős ember. **"Helység"2**on egy komfort nélküli lakásban lakik, ezzel szemben az alperes összkomfortos ingatlanban élhet élete végéig, melyet a leendő árverési vevő illetve tulajdonos semmilyen módon nem zavarhat.

Álláspontja szerint csak azért, mert a házastársak idősek és betegek, a házastársi vagyonszövetség teljes megszüntetése nem akadályozható meg. Ezen körülmény nem helyezheti hatályon kívül a Ptk.147.§-ában foglaltakat, amely szerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti. Az lenne igazságos, ha leendő árverési vételárat teljes egészében ő vehetné fel, mert az alperesnek ennek ellenében biztosítva van az, hogy élete végéig a megszokott lakásban élhessen.

Az alperes fellebbezésében szintén kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a 6.tételszám alatti forgódobos mosógép értékét 67.990 forintban történő megállapítását. Kérte annak megállapítását, hogy a vagyonszövetség 15-16.tétel alatti pénzmegtakarítások elszámolásából adódóan őt 1.327.627 forint illeti meg.

Ennek megfelelően kérte az elsőfokú bíróság által megállapított értékkülönbség összegének 1.444.407 forintra történő felemelését.

Kérte az ingatlannal kapcsolatos többlethasználati díj megfizetésére vonatkozó elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását. Igényt tartott a felmerült költség megfizetésére is.

Vitatta az elsőfokú bíróságnak a pénzmegtakarításra vonatkozó (15-16.tétel) álláspontját. Kiemelten hivatkozott arra, hogy a Soproni Városi Bíróság előtt folyamatban volt bontóperben (P.21.083/2005.) a 34.sorszámú jegyzőkönyvben a felperes is elismerte, hogy összesen 3.500.000 forintot vett ki a volt közös pénzből. A fentieket alátámasztotta **"C"** tanúvallomásában a 37.sorszámú jegyzőkönyvben. A **"D"** Bank által kiállított pénzzámla kivonat is igazolja ezt az összecsúszást.

A fentiek alapján ingó értékkülönbségként őt 116.750 forint, míg a pénzmegtakarítások elszámolásából adódóan 1.327.657 forint, mindösszesen 1.444.407 forint értékkülönbség illeti meg.

Álláspontja szerint a többlethasználati díj megfizetésére vonatkozó igényéről a felperes lemondott.

Hivatkozott e körben a bontóperi eljárásban a 15.sorszámú jegyzőkönyv 3.oldalán foglalt felperesi előadásra. Ezen nyilatkozatában a felperes előadta, hogy ő a leányával lakhat a kapuvári házban és nem igényelt használati díjat annak fejében, hogy az ingatlant ő használja. Erre figyelemmel a Soproni Városi Bíróság ítéletében az egész ingatlan használatára jogosította fel, hiszen a felperes a visszatérítés szándéka és térítési igény nélkül költözött el az ingatlanból.

Hangsúlyozta, a három szobából egyetlen szobát használ, amelyben vele él leánya és unokája is. Ezt igazolja **"G"** tanúvallomása.

Az ítélet táblája a felperes fellebbezésében felhozott érveire figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a **"Helység"1** , ...szám alatti ingatlannal kapcsolatos közös tulajdon megszüntetése körében a megalapozott döntéshez szükséges adatok rendelkezésre állnak-e, avagy további bizonyítás lefolytatása szükséges.

Úgy ítélte meg, hogy e körben szükséges a további bizonyítás lefolytatása az ingatlan helyiségeinek, azok méreteinek, illetve a helyiségek megközelíthetősége körében. Ezért a Pp.249.§./2/ bekezdése alapján részbizonyítási eljárást folytatott le. Mivel a peres felek az ingatlan alapterülete, beosztása és megközelíthetősége körében egyező nyilatkozatot nem tudtak tenni, ezért az ítéltábla a Pp.177.§./1/ bekezdése alapján igazságügyi műszaki szakértői szakvéleményt szerzett be annak megállapítása érdekében, hogy a közös tulajdont képező **"Helység"1** , ...szám alatti ingatlan építésénél a felek a Pf.5.sorszám alatti alaprajztól eltértek-e. Amennyiben a tényleges megvalósulás során eltérés állapítható meg, úgy ezeket a szakértő részletezze, illetve készítsen a lakóházra vonatkozó méretarányos alaprajzot.

Ezen az alaprajzon pontosan tüntesse fel a lakásban lévő helyiségek alapterületét és azok megközelíthetőségét.

Ezt követően **"H"** igazságügyi műszaki szakértő Pf.18.sorszám alatt beterjesztette szakvéleményét, amelyben megállapította, hogy az engedélyezési tervdokumentációtól eltérések vannak. Az engedélyezési terven a melléképület külön álló a valóságban a főépülettel egybe épült. Az épület külső kontúr mérete az engedélyezési terven 10x63 méter 10,61 méter, valóságban 10x80 méter 11,55 méter. A pince mérete az engedélyezési terven szereplő mérettől kisebb, valamint az engedélyezési terven egy belső főfal, a valóságban két belső főfal készült. Egyben a tényleges megvalósulásra vonatkozóan méretarányos alaprajzot készített.

Az alaprajz alapján tényként állapítható meg, hogy a perbeli ingatlan a teljesen elkülönült használatra alkalmatlan.

Ezen eljárási adatokkal az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását egyben kiegészítette.

A felperes és az alperes fellebbezése az alábbiak szerint részben alapos.

Az ítéltábla osztotta a felperesnek a perbeli ingatlan árverési értékesítésére vonatkozó fellebbezési érvelését.

A Ptk.147.§-a értelmében a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.

A meghivatkozott jogszabályi rendelkezésből következően, ha valamelyik tulajdonostárs kéri a közös tulajdon megszüntetését, az általában nem tagadható meg. A hivatkozott jogszabályi rendelkezéshez fűzött miniszteri indoklás is utal arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti jog visszaélésszerű, a többi tulajdonostárs méltányos érdekei súlyosan sértő gyakorlása ellen védelmet kell nyújtani a Ptk.5.§-ának alkalmazásával.

A perbeli esetben azonban az ún."alkalmatlan idő" a tulajdonközösség megszüntetése vonatkozásában az ítéltábla megítélése szerint nem áll fenn, a felperes nem visszaélésszerűen gyakorolta a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos jogát.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy a felperes a közös tulajdont képező ingatlanból 2003.júliusában elköltözött, ezt követően az ingatlant kizárólag az alperes használja családtagjaival. Önmagában az a tény, hogy az alperes beteg, ápolásra, gondozásra szorul még nem alapozza meg a közös tulajdon

megszüntetése iránti kereset elutasítását. A vele jelenleg együttlakó családtagoknak pedig nincs önálló lakáshasználati jogcíme. Az ítéltábla szerint ugyanakkor a felperes méltányolható, jogos érdekeit is figyelembe kell venni, hiszen ő is 82 éves, szerény lakáskörülmények között él.

A Ptk.148.§./3/ bekezdése szerint ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdontárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonos társak között megfelelően felosztani.

A felperes nem kérte az alperesnek a lakásból való kiköltöztetését. Ugyanakkor az 1/2008/XIX/PK.vélemény II.pontjának indokolása szerint lehetségesek olyan élethelyzetek, amikor a bentlakó tulajdonostárs nem kötelezhető a lakásból való kiköltözésre. Az egyik ilyen esetkör, amikor a lakás a volt házastársak közös tulajdonában áll, és a lakás használatát a felek megállapodása, vagy bírói ítélet a Csjt.31/A.§.-31/B.§-ában foglaltak szerint rendezte. Az ilyen esetben a felek megállapodása, vagy az ítélet szerint a használatra családjogi szempontok alapján feljogosított házastárs csak akkor kötelezhető - vállalása nélkül - a lakás elhagyására, ha a használat újra rendezésének a feltételei fennállnak és ennek következtében a lakásból való távozásra kötelezése indokolt. Ezen az esetkörön kívül is felmerülhetnek olyan különös méltánylást érdemlő körülmények, pl. a tulajdonostárs életkora, egészségi állapota, amelyekre tekintettel a volt tulajdonostársnak a lakás további használatára való feljogosítása szükséges lehet.

A fentiek alapján az ítéltábla a **"Helység"1** , ...szám alatti ingatlan árverési értékesítését rendelte el az alperes bentlakás mellett. Ugyanakkor tényként állapítható meg, hogy az alperesen kívül - az ő engedélye alapján - az ingatlanban lakik a peres felek nagykorú leánya és az unokájuk. Ezen hozzátartozók használati joga az alperes lakáshasználati jogának a függvénye, amennyiben ez megszűnik, az ő lakáshasználati joguk sem áll fenn.

Az ítéltábla a Pf.15.sorszám alatti szakértői szakvélemény részét képező alaprajz adataira figyelemmel a fenti véleményben kifejtettek szerint arra nem látott lehetőséget, hogy az alperes lakáshasználatát a tényleges szükségleteire korlátozza, mivel az ingatlan adottságaihoz képest a teljesen elkülönült lakáshasználatra alkalmatlan, illetve, hogy az árverési értékesítést korlátozott lakáshasználat mellett rendelje el. Erre vonatkozóan a felperes sem terjesztett elő kérelmet.

Az ítéltábla az ingatlan legkisebb árverési vételárát a már felhívott Pk.vélemény V.pontja alapján az elsőfokú eljárásban beszerzett igazságügyi szakértői szakvéleményben meghatározott alperesi lakottság figyelembe vétele mellett 7.154.000 forintban állapította meg.

Ezen vételárból a felperest az $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada alapján 5.110.000 forint, míg az alperest - bentlakására figyelemmel - 2.044.000 forint illeti meg, hiszen a bentlakással kapcsolatos értékcsökkenést a már hivatkozott Pk.vélemény II.pontja értelmében maga köteles viselni.

A fenti tulajdonközösség megszüntetési mód az alperes jogos és méltányos érdekeit sem sérti, hiszen az ingatlanban lakhat élete végéig, ugyanakkor a felperesnek is lehetőséget biztosít az őt megillető ellenérték összegére.

Az ítéltábla a használati díj összegszerűsége és jogalapja körében nem osztotta a felperes illetve az alperes fellebbezésében foglaltakat.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában helyesen hivatkozott arra, hogy a Ptk.140.§./1/ bekezdése valamint a 141.§-ában foglaltak alkalmazása körében az ítélezési gyakorlat következetes 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 jogellenes elzárja (BH.1992.313.).

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy a perbeli ingatlan kizárólagos használatára a Soproni Városi Bíróság a P.21.083/2005/38.sorszám alatti ítéletével a jelen per alperesét jogosította fel, mivel a felperes az ingatlanból 2003. júliusában elköltözött.

Ezért helyes az az elsőfokú bírósági álláspont, hogy a felperes a használattal saját elhatározásából történő felhagyása után, a bontóperben a lakás használatára és térítésére igényt nem tartó házastárs a későbbiekben a bent lakó volt házastársától csak attól az időponttól követelhet használati díjat, amikor a volt házastársát erre kifejezetten felszólította, illetve ilyen jellegű igényét keresettel érvényesítette.

Ez alapján tehát a felperes többlethasználati díj iránti igényének a jogalapja 2008.május 1.napjától kezdődően tekinthető alaposnak, mivel a keresetét 2008.április 29.napján nyújtotta be a Győri Törvényszékre.

Az ítéltábla a használati díj havi 20.000 forint összegét is helyesnek ítélte, figyelemmel arra, hogy az ingatlant nem kizárólag az alperes használja, hanem a felperes leánya és unokája is.

Ezért 2008.május 1.napjától 2012.április 30-ig (ítélethozatalig) havi 20.000 forintot elszámolva mindösszesen 960.000 forint hátralékos használati díjat állapított meg.

Az ítéltábla a vagyonmérleg 15-16.tételszám alatti "D" Banknál lévő pénzmegtakarítás vonatkozásában a felperes fellebbezését alaptalannak, míg az alperes fellebbezését alaposnak ítélte.

A felperes a jelen eljárásban a 79.sorszámú jegyzőkönyv 2.oldal 4.bekezdésében úgy nyilatkozott, hogy a megtakarításuk 3.000.000 forint körül volt, míg a fellebbezésében úgy nyilatkozott, hogy ez az összeg 1.500.000 forinttal csökkentendő.

Ugyanakkor az alperes a peres eljárásban és a fellebbezésében is minimum 3.500.000 forintra tette a közös megtakarítás összegét.

A felperes a Soproni Városi Bíróság előtt P.21.073/2003.számú perben a 34.sorszámú jegyzőkönyvben azonban elismerte, hogy 3.500.000 forintot vett ki még 2002.nyarán, ebből vette a házat (5.oldal és 7.oldal).

Ugyanezen iratanyagban 39.sorszám alatt megtalálható a felperes által saját kezűleg írt irat, amelyben szintén elismerte, hogy 3.500.000 forintot hozott el elköltözésekor.

A 3.500.000 forint összegű közös vagyoni megtakarítás meglétét igazolta az ítéltábla álláspontja szerint a felek közös nagykorú gyermekének "C"nak a 37.sorszámú jegyzőkönyvben megtett tanúvallomása is.

Ezen adatokat együttesen értékelve és mérlegelve az ítéltábla megállapította, hogy a vagyonmérleg 15. és 16.tételszám alatti megtakarítások összege együttesen 3.500.000 forint volt az életközösség megszakadásakor. Így ezen pénzből a felek jutója fejenként 1.750.000 forint.

A fenti megtakarítás összegéből az alpereshez került 868.700 forint, tehát a jutójához képest 881.300 forinttal kevesebb összeg.

Ezen tétel vonatkozásában az ítéltábla megalapozottnak találta a törvényes mértékű késedelmi kamat elszámolását (496.357 forint) a Csjt.31.§./5/ bekezdésében rögzített méltányosság elvére figyelemmel. Így a pénzmegtakarítások elszámolásából adódóan az alperest 1.327.657 forint illeti meg.

Az ítéltábla az ingóságokra vonatkozó felperesi fellebbezést alaptalannak találta.

E körben az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai, a kihallgatott "A", "B" és "C" tanúk vallomása alapján megalapozott tényállást állapított meg és ebből helyes jogi következtetést vont le. Az ítéltábla megítélése szerint ezen vitatott tételek vonatkozásában (9., 10., 11., 13., 14.) a felperes a Pp.164.§./1/ bekezdése értelmében őt terhelő bizonyítási kötelezettségének nem tudott eleget tenni és hitelt érdemlően ítéleti bizonyossággal nem tudta igazolni az általa állított mennyiségeket és azok összecszerűségét.

Az ítéltábla kizárólag a 6.tételszám alatti mosógép értéke körében osztotta az alperes fellebbezési érvelését a becsatolt számla alapján, ezért ennek értékét 68.000 forintban állapította meg.

A fentiek alapján az ingóságokkal kapcsolatban a peres felek közötti elszámolás a következő:

1./ az alperest megillető ingó értékkülönbözöt	116.750 forint
2./ a 15-16.tétel alatti pénzmegtakarítások elszámolásokból	
adódóan alperest megilleti	+ 1.327.657 forint
összesen	1.444.400 forint
	(kerekített összeg)
 A felperesnek járó használati díj összege	
(2008.május 1.napjától 2012.április 30-ig):	- 960.000 forint
alperesnek járó ellenérték:	484.400 forint.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a megfellebbezett részében a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján a fentiek szerint részben megváltoztatta.

A másodfokú eljárásban a felperes túlnyomó részt pernyertes lett, ezért az ítéltábla a Pp.81.§./1/ bekezdése szerint - a pernyertesség illetve pervesztesség arányának megfelelően - kötelezte az alperest 100.000 forint másodfokú perköltség megfizetésére.

A peres eljárásban mindkét peres fél teljes személyes költségmentességben részesült, így a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket és az előlegezett költséget a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13.§./1/ bekezdése és 14.§-a értelmében az állam viseli.

ő, 2012.évi május hó 3. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Szalay Róbert sk.
bíró