

A Pécsi Ítéltábla a dr. Fuisz Jenő pártfogó ügyvéd (fél címe 3) által képviselt **I.rendű felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Borbás Géza ügyvéd (fél címe 1) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, a II.rendű alperes nevekincstár (fél címe 4.) által képviselt **II.rendű alperes neve** II. rendű és - a permegszüntetéssel érintett - dr. Ördög Judit jogi előadó által képviselt **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű alperesek ellen élettársi közös vagyon megosztása iránt a Baranya Megyei Bíróságon indított perében a 2011. december 13. napján kelt 10.P.21.548/2010/53. sorszámú ítélet ellen a felperes részéről 58. sorszám alatt benyújtott és 61. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, és az I. rendű alperes által élettársi közös vagyon megosztása címén fizetendő ellenérték összegét az elsőfokú ítéletben írt 4.706.386 (négymillió-hétszázhatvanháromezer-háromszáznyolcvanhat) forintról 5.259.282 (ötmillió-kettőszázötvenkilencezer-kettőszáznyolcvankettő) forintra felemeli, amelyet az I. rendű alperes 60 napon belül köteles a felperes részére megfizetni.

Kötelezi a felperest, hogy az 5.259.282 (ötmillió-kettőszázötvenkilencezer-kettőszáznyolcvankettő) forint kifizetésével egyidejűleg adja ki az I. rendű alperesnek a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges engedélyt.

A B Kormányhivatal P Földhivatalának megkeresését - a felperes tulajdonjogának törlésére irányuló ingatlanügyi hatósági eljárást érintően - azzal a megváltoztatott tartalommal rendeli el, hogy a jogváltozás a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be.

A felperes és az I. rendű alperes által fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét a felperes esetében 594.000 (ötszázkilencvennégyezer) forintra felemeli, míg az I. rendű alperes esetében 366.500 (háromszázhatvanháromezer-ötszáz) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 120.000 (egyszázhuszezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

Megállapítja, hogy a felperest képviselő pártfogó ügyvéd másodfokú eljárásban felmerült díja a felperes terhére esik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban meghozott ítéletével megállapította, hogy a felperes élettársi közös szerzés címén megszerezte a p 00000/2 helyrajzi szám alatt felvett P, A utca 00. szám alatt ingatlan 33/100 tulajdoni illetőségét, így az I. rendű alperes illetősége 67/100-ra módosult. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette, és a felperes 33/100 tulajdoni illetőségét 6.435.000 forint megváltási árért az I. rendű alperes tulajdonába adta. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy az élettársi közös vagyon megosztása címén és egyéb igények elszámolására tekintettel fizessen meg a felperesnek 4.706.386 forintot, valamint 117.953 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította, és rendelkezett az ingatlanügyi hatóság megkereséséről a jogváltozások átvezetése érdekében.

Az elsőfokú bíróság - a felek egyező előadása alapján - megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes szerzésben való közreműködésének aránya az 1998. december 28. napjától 2005. szeptember 30. napjáig fennálló élettársi kapcsolat ideje alatt fele-fele arányú volt. Az I. rendű alperes az élettársi kapcsolatot megelőzően 1.500.000 forintért vásárolta meg a P, A utca 00. szám alatti ingatlant, amelyen a felperes és az I. rendű alperes három ütemben építkezett. Az 1998-ban történt első beruházást - amelynek eredményeként az ingatlan 2.845.000 forint forgalmi értéket képviselt - az I. rendű alperes végezte el egy korábban tulajdonát képező ingatlan, illetve a perbeli ingatlan egy részének adásvétellel vegyes csereszerződés útján történt értékesítéséből származó vételárból, továbbá az élettársi kapcsolatot megelőző németországi munkavégzéssel elért keresményéből. A II. ütemű beruházást az élettársak közös vagyonból finanszírozták, amelynek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értéke 4.305.000 forintra emelkedett. Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperes, illetve ismerősei, munkatársai által elvégzett szakipari munkák ellenértéke a felperes javára különvagyonként nem számolható el, azok a közös vagyon értékét növelték. A II. ütemben végzett beruházások folytán keletkezett vagyonszaporulatot 1.460.000 forintban állapította meg, amelyre figyelemmel a felperes az ingatlan 17/100 tulajdoni illetőségét szerezte meg. Az első két fázisban elvégzett munkák által elért értéknövekedés összegét a K.G. és dr. S.J. igazságügyi szakértők által megállapított forgalmi értékek számtani átlaga alapján határozta meg. Hangsúlyozta, hogy K.G. az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor ugyan olyan módszert alkalmazott, amely az ingatlanforgalmi szakértők által használt összehasonlító vagy hozamszámításos módszer egyikével sem volt összeegyeztethető, azonban szakvéleménye dr. S.J. szakértői megállapításaitól mindössze 5-10%-ban

tartalmazott eltérést, így bizonyítékként történő értékelésének nem volt akadálya. A 2000-tól 2005. szeptemberéig, tehát lényegében az élettársi kapcsolat megszakadásáig végzett III. ütemű beruházás bekerülési költségét Cs.A. igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján 15.228.939 forintban fogadta el. A felperes különvagyoni hozzájárulásaként vette figyelembe a nagyszülője után örökölt ingatlan eladásából származó 300.000 forintot, valamint az édesapjától örökölt ingatlan értékesítéséből származó 200.000 forintot. Az I. rendű alperes különvagyoni hozzájárulásakor értékelte ugyanakkor az életbiztosításából származó 370.919 forintot, valamint az édesanyjától a tulajdonát képező ingatlan értékesítését követően kapott 800.000 forintot. Úgy foglalt állást, hogy az I. rendű alperes ezt az összeget ajándékba kapta, ellentételezése az élettársak részéről sem tartás formájában, sem egyéb módon nem történt meg. Ugyancsak az I. rendű alperes különvagyónaként vette figyelembe a házasságából született gyermeke tulajdonát képező pécsi 60769 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan értékesítéséből származó 600.000 forintot. Mindezek alapján rögzítette, hogy a beruházás 3%-a a felperes, 12%-a az I. rendű alperes különvagyonából történt, így a dr. H.Cs. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján megállapított 11.450.000 forint összegű értékemelkedésre figyelemmel a felperes a perbeli ingatlan 33/100 tulajdoni illetőségét szerezte meg.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes viszontkeresete alapján az ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette, és a felperest megillető 33/100 tulajdoni illetőséget az I. rendű alperes tulajdonába adta. A megváltási árat a dr. H.Cs. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által megállapított 19.500.000 forint forgalmi érték alapulvételével 6.435.000 forintban határozta meg. Az ingatlanon fennálló közös tulajdon természetbeni megosztás útján történő megszüntetésére az élettársak között nagymértékben megromlott viszony miatt nem látott lehetőséget, mérlegelve azt is, hogy a felperes újabb élettársi kapcsolatot létesített, és P-ről elköltözött, a természetbeni megosztással kialakítandó ingatlan általa tervezett bérbeadása pedig az I. rendű alperesre súlyosan méltánytalan lenne.

Az elsőfokú bíróság kötelezte a felperest az élettársak által közösen felvett, majd az életközösség megszakadását követően az I. rendű alperes által egyedül törlesztett kölcsön fele részének megfizetésére 755.300 forint összegben. Megállapította, hogy a 2005. szeptember 21. napján 1.500.000 forint vételárért értékesített 0000 helyrajzi szám alatt felvett mezőgazdasági ingatlan az I. rendű alperes különvagyonát képezte, így annak értékesítésekor a felperes jogalap nélkül vett fel 750.000 forintot, amelynek visszafizetésére köteles. Rögzítette továbbá, hogy a felperes P, A utca 00. szám alatti ingatlant 2007. szeptemberéig használta, a lakásfenntartási költségek reá eső részét azonban nem fizette meg, ezért az ebben az időszakban felmerült, összesen 827.090 forint lakásfenntartási költség alapulvételével 223.314 forint megfizetésére köteles. Alaptalannak találta ugyanakkor a felperes többlethasználati díj iránti igényét, mert az ingatlant újabb élettársi kapcsolatára figyelemmel önként hagyta el, és annak használatával saját elhatározásából nem kívánt élni.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása, és keresetének maradéktalan teljesítése érdekében a felperes fellebbezett. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perbeli ingatlan III. ütemű beruházást megelőző 2005. évre vetített forgalmi értékét tévesen állapította meg. A P Gyámhivatala előtt folyamatban volt eljárásban 2002. évben készült szakértői vélemény a perbeli ingatlan III. ütemű beruházás kezdetén fennálló forgalmi értékét 14.700.000 forintban határozta meg, amelyet az elsőfokú bíróság megfelelő indokolás nélkül rekesztett ki a bizonyítékok köréből. Az általa figyelembe vett szakértői vélemények viszont álláspontja szerint elfogadhatatlanok, mert K.G. olyan módszert alkalmazott, amely a tudomány jelenleg állása szerint nem bizonyítottan vezet a valós ingatlanpiaci érték megállapításához. Dr. S.J.szakvéleménye nem tartalmaz ellenőrizhető adatokat, a szakértő nem a földhivatalban, hanem az illetékhivatalban gyűjtött összehasonló adatokat, szakvéleményének elkészítéséhez pedig a bíróság hozzájárulása nélkül más szakértőt vont be. Dr. H.Cs. szakértői véleményét elsődlegesen azért találta aggályosnak, mert a szakértő nem jelezte az elsőfokú bíróságnak, hogy vele szemben kizárási ok áll fenn. Dr. H.Cs. ugyanis tagja annak a gazdasági társaságnak (Kft.), amelynek másik tagja, dr. S.J. a perben korábban már szakértőként eljárta. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a tulajdoni arányok megállapításnál nem vette figyelembe a tereprendezési munkákat, annak ellenére, hogy annak költségeit Cs.A. építész szakértő szakértői véleményében részletezte. Sérelmezte, hogy a V.S. által elvégzett kőműves munkák ellenértékét az elsőfokú bíróság közös vagyónként, nem pedig felperesi különvagyónként számolta el, a megismételt eljárásban a tanú ismételt kihallgatását elmulasztotta, a 2011. november 7. napján benyújtott írásbeli nyilatkozatát figyelmen kívül hagyta. Tévesnek találta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy az I. rendű alperes 600.000 forint összegű különvagyonát az építkezés során felhasználta. Állította, hogy az I. rendű alperes édesanyja 800.000 forintot nem ajándékként adott az I. rendű alperesnek, hanem azt ellátásáért és lakhatásának biztosításáért fizette. A csatolt bankszámla kivonatok cáfolják az I. rendű alperesnek azt az előadását, hogy édesanyja a lakásfenntartási és élelmezési költségekhez havi rendszerességgel hozzájárult, miután ilyen tartalmú átutalás azok alapján nem igazolt.

Hivatkozott arra, hogy a 00000 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséből származó 1.500.000 forint vételár fele részét nem jogalap nélkül vette magához, az I. rendű alperes ugyanis nem bizonyította, hogy az ingatlant különvagyonából vásárolta. Kifogásolta, hogy az X kölcsön visszafizetéséről nincs hiteles banki igazolás, ennek ellenére az I. rendű alperes nyilatkozata alapján azt az elsőfokú bíróság elfogadta. Hivatkozott arra, hogy nincsenek hiteles közüzemi számlák, amelyek alapján a lakásfenntartási költségek megállapíthatók lennének, a rendelkezésre álló kivonatok összeadása során számszaki tévedés történt, és egyébként is csak a költségek 1/5 részének megfizetésére köteles az ingatlanban élők számára tekintettel. Sérelmezte, hogy az ingatlanon fennálló tulajdoni arányok megállapításnál az elsőfokú bíróság nem kompenzálta, hogy az életközösség fennállása alatt közös pénzből vásárolt T típusú személygépkocsi különvagyoni jellegét annak ellenére elismerte, hogy azt az I. rendű alperes nem különvagyonából vásárolta. Nem

értékelte az elsőfokú bíróság azt sem, hogy az I. rendű alperes az építkezés ideje alatt külön bankszámlán kezelte a pénzét, és azzal az ingó közös vagyon megosztása során nem számolt el. Sérelmezte, hogy az ingatlanon fennálló közös tulajdont - figyelemmel az ingatlanpiac jelenlegi helyzetére is - az elsőfokú bíróság nem természetbeni megosztás útján szüntette meg, továbbá nem vizsgálta az I. rendű alperes teljesítőkéességét, ezért az elsőfokú ítélet végrehajthatatlan. Az elsőfokú bíróság nem rendelkezett arról, hogy mely hatánapig köteles az I. rendű alperes a megváltási árat megfizetni, amennyiben nem kerül sor annak megfizetésére a lakóingatlant milyen módon osztja meg a felek között, illetve a használat rendezésének hiányában milyen összegű többlethasználati díjra jogosult. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a 2007. január 31. napján előterjesztett kérelme ellenére az ingatlan megosztott használatáról nem döntött, így nincsen lehetősége tulajdonrészének birtoklására. Állította, hogy többlethasználati díjra is jogosult, mert az I. rendű alperes teremtett olyan élethelyzetet, amely miatt a közös ingatlanból el kellett költöznie (veszekedés, tettelegességig fajuló vita), továbbá ingóságai - amelyekhez csak az I. rendű alperes férhetett hozzá - az ingatlanból eltűntek.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nagyobb részében alaptalan.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, és az abból levont következtetések túlnyomó részével is egyetértett a másodfokú bíróság.

Sem a hatályon kívül helyezést megelőző eljárásban, sem a megismételt eljárásban nem vitatott a felperes és az I. rendű alperes közötti élettársi kapcsolat, annak időtartama, illetve a szerzésben való közreműködés aránya. Vitatta ugyanakkor a felperes a perbeli ingatlanból őt megillető tulajdoni hányad mértékét, elsősorban a perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemények megalapozatlanságára, illetve a III. ütemű beruházás során a különvagyoni igények téves megítélésére figyelemmel. Fellebbezésében elismerte ugyanakkor, hogy az I. rendű alperes I. ütemben végrehajtott beruházásának eredményeképpen a perbeli ingatlan forgalmi értéke 2.845.000 forintra emelkedett, továbbá elfogadta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy a II. ütemű, már az I. rendű alperessel közösen végzett beruházás befejezésekor az ingatlan forgalmi értéke 4.305.000 forint volt. A felperes által sem vitatott forgalmi értékeket az elsőfokú bíróság K.G. és dr. S.J. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők szakvéleménye alapján állapította meg, azokat a másodfokú bíróság sem találta aggályosnak, ezért a felperes által a fellebbezésében felhozott kifogásokat érdemben nem vizsgálta.

Az ingatlan III. ütemű beruházást megelőző, 2005. évre vetített forgalmi értékét, illetve annak jelenlegi forgalmi értékét - amelyet az elsőfokú bíróság dr. H.Cs. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján rögzített - a felperes elsősorban azért támadta, mert a szakértő nem vette figyelembe a M Kft. által 2002.

július 26. napján készített, és a gyámhatósági eljárás során felhasznált ingatlanforgalmi értébecslést. A hivatkozott értébecslést azonban a másodfokú bíróság sem találta alkalmasnak arra, hogy az egyébként aggálytalan, részletes összehasonlító adatokkal alátámasztott igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény megállapításait kétségessé tegye. A M Kft. értébecslése összehasonlító adatokat egyáltalán nem tartalmaz, a forgalmi értéket pedig a műszaki érték alapulvételével állapítja meg. Dr. H.Cs. is kitért rá igazságügyi szakértői véleményében, de a másodfokú bíróság előtt is ismert a hasonló tárgyú ügyekben beszerzett szakértői véleményekből, hogy az ingatlan műszaki bekerülési költsége nem azonosítható annak forgalmi értékével, az ebből kiinduló értébecslés - néhány kivételes esettől eltekintve - az ingatlan valós forgalmi értékének megállapítására nem alkalmas. Téves a felperesnek az a hivatkozása is, hogy az értébecslés a III. ütemben megvalósított építkezés megkezdése előtti, tehát 2000. évi készülségi foknak megfelelő forgalmi értéket rögzíti. Maga az ingatlanforgalmi értébecslés is 2002. július 26. napján készült, a hivatalos adatoknál rögzíti, hogy a ház hátsó részében a közművek nagy része már beépítésre került, az épület tetőszerkezete, szigetelése elkészült, az épülőfélben lévő rész nagy százalékban készen van, a végső befejezéshez minden feltétel adott. Az értébecslő tehát az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál a III. ütemben elkészült építési munkák jelentős részét is figyelembe vette.

Alaptalanul hivatkozott a felperes arra is, hogy dr. H.Cs. igazságügyi szakértővel szemben kizárási ok áll fenn, mert mind ő, mind pedig a korábban szakértőként eljáró dr. S.J. ugyanakkor a gazdasági társaságnak a tagjai. A Pp.178.§-ának (1) bekezdése szerint szakértőként nem járhat el az, akivel szemben a Pp.13.§ (1) bekezdésének a), b), c) vagy e) pontjában meghatározott kizárási ok áll fenn, úgyszintén az sem, aki az ügyben, mint bíró vett részt, illetve aki olyan gazdasági társaságnak tagja, alkalmazottja, amely az ügyben szakértőként már korábban eljáró. A hatályon kívül helyezést megelőző eljárásban azonban nem a F Kft. adott igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményt, hanem dr. S.J., így a F Kft. másik tagjával, dr. H.Cs.-vel szemben kizárási ok nem áll fenn. Dr. H.Cs. egyébként tárgyilagos, elfogulatlan szakvéleményt adott az ügyben, ezért szakértői véleménye a Pp.178.§-ának (4) bekezdésére figyelemmel még a kizárási ok fennállása esetén is felhasználható lenne.

Cs.A. igazságügyi építész szakértő a teljes műszaki bekerülési költségen belül a tereprendezési munkák költségét 676.607 forintban határozta meg. Dr. H.Cs. ingatlanforgalmi szakértő az ingatlanban bekövetkezett értéknövekedés összegét ennek figyelembevételével állapította meg, tehát a felperes fellebbezési hivatkozásával szemben a tulajdoni arányok megállapításánál e munkák is értékelésre kerültek.

A felperes személyes előadása szerint (15.P.20.669/2006/9. számú jegyzőkönyv) az ingatlan szakipari munkáit barátaival és ismerőseivel végezte el, akikkel kölcsönösen kisegítették egymást (vagy személyes munkavégzéssel segítették a másikat, vagy megrendeléshez juttatták). A III. építési ütemben kőművesként dolgozó V.S-t az elsőfokú bíróság a 2006. október 17-én megtartott tárgyaláson

(15.P.20.669/2006/16. számú jegyzőkönyv) részletesen kihallgatta. Vallomása szerint munkájának jelentős részét honorálták: benzinpénzt meghaladó juttatást kapott, a felperes jelentős jövedelmet biztosító munkát szerzett számára, építkezései idején személyes segítséget nyújtott, más p munkavégzések idején az I. rendű alperessel együtt szállást, ellátást biztosított részére, illetve az építkezés során feleslegessé vált anyagot megkapta. Munkavégzését az I. rendű alperes ismerősei, rokonai is segítették, így például T.R. az alap betonozásában vett részt. V.S., illetve az építkezés során munkát végző további személyek (K.J., D.F., T.R., D.I.) tanúvallomásából megállapítható volt, hogy a perbeli ingatlan szinte valamennyi szakipari, illetőleg segédmunkáit a felperes és az I. rendű alperes rokonai és barátai (munkatársai) végezték el. Ebből következően a V.S. által elvégzett munkák kiemelése, és a munkák ellenértékének a felperes különvagyonaként történő elszámolása az élettársi közös vagyon megosztása során is alkalmazandó méltányossági szabály megsértését jelentené. A tanú a tárgyaláson minden, az ügy megítélése szempontjából jelentős tényre nyilatkozott, utóbb olyan új körülmény nem merült fel, amely ismételt kihallgatását szükségessé tette volna, mind a megismételt első-, mind másodfokú eljárásban.

A 10.P.20.669/2006/127. sorszámú ítélet elleni fellebbezésében a felperes elismerte, hogy az I. rendű alperes a gyermekének tulajdonát képező p 00000 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséből származó vételárból 600.000 forintot, mint különvagyont az építkezésre fordított, ezért az ezzel ellentétes későbbi előadását figyelembe venni nem lehetett.

A 2002. december 3. napján kelt okirat, valamint a tanúvallomások alapján azt is helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes édesanyja a felperes által sem vitatott 800.000 forintot ajándékként adta az I. rendű alperes részére. Ennek megcáfolására nem alkalmasak a csatolt bankszámlakivonatok, miután közeli hozzátartozók között nem szokásos a lakásfenntartási vagy egyéb tartási célú szolgáltatások ellenértékének bankszámlán keresztül történő teljesítése.

Az I. rendű alperes 10.P.20.669/2006/41. szám alatt előterjesztett viszontkeresetében részletezte, hogy az életközösség megszakadását követően milyen összegű X kölcsönt törlesztett. A felperes sem a törlesztés tényét, sem pedig az I. rendű alperes általa visszafizetett kölcsön összegét a viszontkeresetre tett nyilatkozatában nem vitatta, a tulajdoni igénye maradéktalan teljesítése esetén nem is zárkózott el a hitel reá eső részének megfizetésétől, ezért utóbb az összeget vitássá már nem teheti.

Az I. rendű alperes 10.P.20.669/2006/117. szám alatt részletesen kimutatta és igazolta az életközösség megszakadásától 2007. szeptemberéig felmerült lakásfenntartási költségeket. Az áram- és gázdíj részleges visszatérítésére figyelemmel ezek korrigált összege az elsőfokú ítéletben is helyesen megállapított 827.090 forint. Miután azonban az I. rendű alperes csak a teljes költség 1/5 részének megtérítésére tartott igényt (51. sorszám alatti jegyzőkönyv), a felperest terhelő marasztalás helyes összege 165.418 forint.

Az elsőfokú bíróság 10.P.20.669/2006/127. számú ítélete az ingóságok megosztását érintő részében jogerőre emelkedett, amely ítéleti döntés egyes tételek (személygépkocsi, bankszámlán elhelyezett pénzösszeg) téves elszámolására hivatkozással vitássá nem tehető.

Részben alaposnak találta ugyanakkor a másodfokú bíróság a 00000 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséből származó 1.500.000 forintból a felperes által felvett vételárrészlet megtérítésével kapcsolatos elsőfokú ítéleti rendelkezést támadó fellebbezést. Az eljárásban nem volt vitatott, hogy a 2002. július 15. napján kelt adásvételi szerződésben kikötött 1.500.000 forint vételárat az ingatlan vevői, B.I-né és N.S. öt év alatt 300.000 forintos részletekben fizették meg az I. rendű alperesnek, így 2002. július 15. napján mindössze 300.000 forint kifizetése történt meg. Az I. rendű alperes 2002. július 25-én vásárolta meg a 00000 helyrajzi szám alatt felvett szőlő és gazdasági épület megjelölésű ingatlant 900.000 forint vételárért. Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a 00000 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséből származó 300.000 forint mellett még rendelkezésére állt további 560.000 forint a p 00000 helyrajzi szám alatti ingatlanra korábban megkötött adásvételi előszerződés 2002. július 4. napján közös megegyezéssel történt felbontása és az abból eredő elszámolás folytán. A hivatkozott p 00000 helyrajzi szám alatti ingatlanra azonban az I. rendű alperes kiskorú gyermeke nevében 2000. december 21-én, tehát az élettársi kapcsolat fennállása alatt kötött adásvételi előszerződést, a 400.000 forint összegű vételár különvagyonából történt kifizetését pedig a perben nem bizonyította. A 00000 helyrajzi szám alatt felvett ingatlannak tehát 67/100 tulajdoni illetősége az I. rendű alperest, 33/100 tulajdoni illetősége a felperest illetve, így ebben az arányban jogosultak az ingatlan 2005. szeptember 21. napján történt értékesítése során befolyt 1.500.000 forint vételárra. A felperest tehát megillette 495.000 forint, átvett 750.000 forintot, így 255.000 forint megtérítésére köteles.

A felperes és az I. rendű alperes életkörülményeit, az élettársi kapcsolat megszakadása óta közöttük kialakult viszonyt, az ingatlan felperes által tervezett hasznosítását is szem előtt tartva az elsőfokú bíróság helyesen döntött a közös tulajdon megszüntetésének módjáról is. Az a körülmény, hogy az ingatlanpiacon nem átmeneti, hanem tartós, negatív irányú változás következett be, az ingatlanon fennálló közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetésének nem akadálya - figyelemmel arra is, hogy felperesnek hasonló feltételek mellett (alacsony vételáron) van lehetősége a megváltási ár felhasználásával újabb ingatlan megvásárlására -, teljesítőképességét pedig az I. rendű alperes banki kivonatok és csatolásával (10.P.20.669/2006/41. szám, 89. sorszám, illetve 121. sorszám) igazolta. A megváltási ár megfizetésére a másodfokú bíróság a Pp.217.§-ának (2) bekezdésére figyelemmel hatvan napos teljesítési határidőt szabott. Itt utal a másodfokú bíróság arra, hogy a Pp.229.§-ának (1) bekezdésében megfogalmazott anyagi jogerő a közös tulajdon megszüntetéséhez tapad, az alkalmazott megszüntetési módhoz azonban a kialakult következetes ítélkezési gyakorlat szerint nem fűződik ilyen jogerő. Ha tehát a korábban alkalmazott megszüntetési mód véghezvitele körében

olyan lényeges változás állott be, amely mellett az eredetileg helyesnek mutatkozó rendelkezés valamelyik fél lényeges és jogos érdekét sérti, akkor a sérelmet szenvedő fél a megszüntetés más módjának alkalmazása iránt önálló keresetet terjeszthet elő (BH1995.580.).

A hatályon kívül helyezés előtti eljárásban a felperes a Ptk.143.§-ának (1) bekezdésére, illetőleg a PK 8. számú állásfoglalásra utalással kérte az ingatlan használatának rendezését. A megismételt eljárásban tett nyilatkozata alapján azonban megállapítható, hogy nem a Ptk.143.§-ának (1) bekezdésére alapított igényrel kívánt élni, hanem az ingatlanon fennálló közös tulajdon természetbeni megosztás útján történő megszüntetését kérte. A 2011. április 5. napján megtartott tárgyaláson az I. rendű alperes ugyanis felajánlotta az ingatlan megosztott használatát, ettől a felperes elzárkózott arra hivatkozással, hogy az ingatlanban minden szempontból elkülönített lakrész biztosítását kéri. Ez az igénye azonban a korábban kifejtettek szerint nem alapos.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperes többlethasználati díjra nem jogosult. A másodfokú bíróság sem találta bizonyítottnak, hogy az I. rendű alperes összeférhetetlen magatartása, agresszív, támadó viselkedése és egyes ingóságai eltulajdonítása miatt volt kénytelen a felperes a közös ingatlant elhagyni. Ezzel szemben a 10.P.20.669/2006/92. szám alatt csatolt igazolás szerint 2006. május 15. napjától G-n élettársi kapcsolatban él - amelyből az következik, hogy e párkapcsolatra figyelemmel nem kíván élni az ingatlan használatával -, a perbeli ingatlanba való bejutása biztosított (ahhoz kulccsal rendelkezik), az I. rendű alperes pedig az ingatlan közös használatától nem zárkózott el.

Az ingatlanon fennálló közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetése folytán az I. rendű alperest terheli 6.435.000 forint megváltási ár megfizetésének kötelezettsége. Igényt tarthat viszont az általa egyedül törlesztett kölcsön fele részére 755.300 forint összegben, a 00000 helyrajzi számú ingatlan felperes által átvett vételár részletéből 255.000 forintra, illetve 165.418 forint lakásfenntartási költségre, így az élettársi közös vagyon megosztása folytán fizetendő ellenérték összege - ide nem értve az ingóságok megosztása kapcsán a 10.P.20.669/2006/127. sorszámú ítéletben megállapított fizetési kötelezettséget - 5.259.282 forint, amelyre a másodfokú bíróság az I. rendű alperes marasztalását - az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján fellebbezett részében részben megváltoztatva - felemelte.

A felperest kötelezte, hogy a fenti összeg megfizetésével egyidejűleg adja ki az I. rendű alperesnek a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését engedő nyilatkozatot {az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32.§ (1) bekezdés f) pont}, míg az ingatlanügyi hatóság megkeresését azzal a megváltoztatott tartalommal rendelte el, hogy a jogváltozás csak a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be {1/2008 (V.19.) PK vélemény III. pont}.

Utal a másodfokú bíróság arra, hogy a felperes a III. rendű alperessel szemben a keresetétől elállt, ezért az ítéletábra 7. sorszámú végzésével a pert a III. rendű alperessel szemben megszüntette.

Az elsőfokú eljárásban a felperes a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségének megállapítására, illetve havi 45.000 forint többlethasználati díj megfizetésére irányuló keresetére, az I. rendű alperes teljes egészében alapos viszontkeresetére és túlnyomó részben alapos beszámítási kifogására figyelemmel 34%-ban lett pernyertes, így 594.000 forint, míg az I. rendű alperes 306.000 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illeték megfizetésére köteles, továbbá az I. rendű alperest a pernyertesség-pervesztesség arányát alapul véve a hatályon kívül helyező végzésben megállapított illetékből terheli további 60.554 forint, így összesen 366.500 forint illeték megfizetésére köteles. A felperest és az I. rendű alperest terhelő illetékfizetési kötelezettség mértékét a Pp.253.§-ának (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem korlátaira tekintet nélkül módosította a másodfokú bíróság. Miután az eljárás nem kizárólag az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére irányult, az I. rendű alperes a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján perköltségre is igényt tarthatott volna. Fellebbezésének hiányában azonban az általa fizetendő elsőfokú perköltség összegének leszállítására a másodfokú bíróságnak lehetősége nem volt.

A másodfokú eljárásban a felperes 4.818.000 forint perértékű fellebbezése túlnyomó részben sikertelen volt, ezért a Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles az I. rendű alperesnek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja, valamint (5) bekezdése alapján állapította meg. A felperes a megismételt eljárásban, illetve a fellebbezési eljárásokban személyes költségmentességben részesült, ezért a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd másodfokú eljárásban felmerült díjának viseléséről a Pp.87.§-ának (2) bekezdése alapján határozott a másodfokú bíróság.

Pécs, 2012. november 22.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Döme Attila s.k. bíró