

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.774/2012/4. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Varró Dénes ügyvéd által képviselt felperesnek - **az** I. r., II. r., III. r., **(főelőadó neve)** jogi főelőadó által képviselt IV. r. és V. r. alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése és egyéb követelés iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2012. október 31. napján kelt 10.a.P.21.135/2010/158. számú ítélete ellen a felperes részéről 161. számon előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben**, az alábbiak szerint **megváltoztatja**.

Mellőzi a felperes 295 120 (kettőszázkilencvenötezer-egyszázhusz) Ft I. r. alperes javára történő megfizetésére kötelezését.

Az I. r. alperes által teljesítendő megváltási ár összegét 3 208 203 (hárommillió-kettőszáznyolcezer-kettőszázhárom) Ft-ra felemeli, s kötelezi az I. r. alperest, hogy a megváltási árat 2013. december 31. napjáig fizesse meg a felperesnek.

A Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kiskunfélegyházi Körzeti Földhivatalához intézett megkeresést akként módosítja, hogy az ingatlanügyi hatóság a fenti megváltási ár kifizetésének igazolását követően jegyezze be az I. r. alperes 2/5 arányú tulajdonszerzését a felperes 2/5 tulajdoni illetőségének egyidejű törlése mellett, a II. r. alperes fenti ingatlanhányadot érintő haszonélvezeti jogának változatlanul hagyásával.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 98 000 (kilencvennyolcezer) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 314 900 (háromszáztizennégyezer-kilencszáz) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes és az I. r. alperes házastársak voltak, életközösségük 2007. november 17-én szakadt meg, amikor a felperes a közös ingatlanukból a visszatérés szándéka nélkül elköltözött. Házasságukat a Kiskunfélegyházi Városi Bíróság a 2009. február 26. napján jogerőre emelkedett 5.P.20.610/2007/17. számú ítéletével felbontotta. Az utolsó közös lakásuk a **(település neve, ingatlan címe)** szám alatti családi házas ingatlanban volt, amely 2/5 részben a felperes, 3/5 részben az I. r. alperes tulajdonában áll oly módon, hogy a felperes tulajdoni hányadát a II. r. alperes, míg az I. r. alperes tulajdoni hányadát a III. r. alperes hasznélvezeti joga terheli. Az ingatlanra a IV. r. alperes javára 2 500 000 Ft kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjog, ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, míg további 1 100 000 Ft lakásépítési kedvezmény tekintetében a használatbavételi engedély keltétől számított 10 éves időtartamra az V. r. alperes javára került ugyancsak elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A házasság felbontása során kötött egyezségben a felperes és az I. r. alperes abban állapodtak meg, hogy az ingatlan kizárólagos használata az I. r. alperest illeti. A II. r. alperes a 2008. július 20. napján tett nyilatkozatában a felperesi tulajdoni hányadra kiterjedő hasznélvezeti joga gyakorlását ingyenesen az I. r. alperesnek engedte át.

Az életközösség megszakadását követően a felperes és az I. r. alperes által a IV. r. alperestől felvett, s a fenti ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított kölcsönt az I. r. alperes törlesztette, aki 2007. november 1-től 2012. június 4. napjáig e címen 1 023 360 Ft-ot fizetett meg a IV. alperesnek. A tartozás még fennálló összege a fenti időpontban 1 513 819 Ft volt.

Az elsőfokú bíróság a felperes és az I. r. alperes házastársi közös vagyonát - a fenti ingatlant érintő igények kivételével - a 10.a.P.21.135/2010/132. számú részítéletével megosztotta, a követelések kölcsönös beszámítása eredményeként megállapította, hogy a felperes a házastársi közös vagyont képező ingóságok megosztásával összefüggésben 3 526 650 Ft értékkiegyenlítés I. r. alperes javára történő megfizetésére köteles. A Szegedi Ítéltábla részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatta és - egyéb rendelkezései mellett - a felperes által az I. r. alperes javára teljesítendő ingó értékkiegyenlítés összegét 23 325 Ft-ra leszállította.

A felperes módosított keresetében a **(település neve, ingatlan címe)** szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte akként, hogy 2/5 tulajdoni hányadát a bíróság adja az I. r. alperes tulajdonába 7 200 000 Ft megváltási ár ellenében. A megváltási ár összegét 18 000 000 Ft-os ingatlanérték alapul vételével határozta meg.

Kérte továbbá az I. r. alperes kötelezését havi 20 000 Ft többlethasználati díj megfizetésére arra hivatkozással, hogy az életközösség megszakadása óta azt kizárólag volt házastársa használja. A II., III., IV. és V. r. alpereseket mindezek tűrésére kérte kötelezni.

Az alperesek a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezték. Az I. r. alperes az ingatlan forgalmi értékét 16 000 000 Ft-ban határozta meg, ennek figyelembe vételével kívánta a felperes 2/5 tulajdoni hányadát megváltani. Viszontkeresettel kérte a házastársi közös vagyon megosztását, ezen belül az általa az életközösség megszakadását követően törlesztett kölcsöntartozás felperesre eső részének elszámolását, így a megtérítési igények kölcsönös beszámítása eredményeként a felperest 3 926 000 Ft megfizetésére kérte kötelezni. Ellenkérelmében a többlethasználati díj iránti igény elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a házasság felbontása során kötött egyezségük alapján az ingatlan kizárólagos használatára jogosult, emellett a II. r. alperes haszonélvezeti jogának gyakorlását átengedte a részére.

A II. és III. r. alperesek haszonélvezeti joguk, míg a IV. r. alperes a jelzálogjoga, valamint a javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom fenntartása esetén nem ellenezte a közös tulajdon megszüntetését.

Az elsőfokú bíróság az V. r. alperessel szemben előterjesztett kereset vonatkozásában a pert a 158/I. sz. végzésével megszüntette, miután az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésére vonatkozó tíz éves határidő a per során letelt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 295 120 Ft-ot házastársi közös vagyon megosztása jogcímén. A **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette akként, hogy a felperes 2/5 tulajdoni hányadát 3 129 510 Ft megváltási ár ellenében az I. r. alperes tulajdonába adta. Elrendelte a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését azzal, hogy mellőzte a megváltási ár kifizetésének igazolására vonatkozó rendelkezést. A II., III. és IV. r. alpereseket ennek tűrésére kötelezte. Ezt meghaladóan a felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét elutasította. Kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 224 370 Ft, míg a IV. r. alperesnek 5 000 Ft perköltséget. Az I. alperest 212 100 Ft eljárási illeték megfizetésére kötelezte azzal, hogy a további 446 400 Ft illetéket az állam viseli. A felperest 57 340 Ft, míg az I. r. alperest 30 080 Ft állam által előlegezett költség megfizetésére kötelezte.

A határozatának indokolásában kifejtettek szerint a perbeli ingatlan forgalmi értéke ingatlanforgalmi szakértői bizonyítás útján volt tisztázható. Az elsőfokú bíróság a szakértő megállapításait aggálytalannak tekintette, azt ítélezése alapjául elfogadta. A felperes szakértői véleménnyel kapcsolatos kifogásait megalapozatlannak ítélte, rámutatva, hogy a szakértő a forgalmi érték meghatározása során az összehasonlításaként figyelembe vett

ingatlanok fajlagos négyzetméter árát vette alapul, megjelölte a szakvéleménye alapját képező értékelési módszert, részletes magyarázatot adott a tekintetben, hogy a perbeli ingatlanra az egyéb módszerek alkalmazása mely okból nem lehetséges, és kifejtette a melléképület értékelésére vonatkozó szakmai megállapításait is. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság az ingatlan forgalmi értékét 13 270 000 Ft-ban határozta meg. A fenti forgalmi értékből levonásba helyezte a II. és III. r. alperesek haszonélvezeti jogának értékét, továbbá az ingatlant terhelő lakáshitel még fennálló összegét (1 513 819 Ft), s e számítás alapján a felperes 2/5 tulajdoni hányadára eső ellenértéket 3 640 873 Ft-ra tette. Az I. r. alperes által az életközösség megszakadását követően teljesített kölcsöntartozás felperesre eső 2/5 részét 409 344 Ft-ban számolta el, és figyelembe véve a nem jogerős részítélet alapján a felperes által az I. r. alperes javára teljesítendő 3 526 650 Ft-ot, azok beszámítása eredményeként a felperest 295 121 Ft megfizetésére kötelezte az I. r. alperes javára.

Megalapozatlannak ítélte a felperes többlethasználati díj iránti igényét arra hivatkozással, hogy a felperes az ingatlant önként, a visszatérés szándéka nélkül hagyta el, a bontóper során a volt házaspár az I. r. alperes kizárólagos lakáshasználatában állapodtak meg, egyebekben a felperes az életközösség megszakadása óta kísérletet sem tett az ingatlan birtokbavételére. Lényegesnek ítélte továbbá, hogy az ingatlant a II. és III. r. alperesek haszonélvezeti joga terheli, s a II. r. alperes a haszonélvezeti joga gyakorlását az I. r. alperesnek engedte át (Ptk. 158. § (2) bekezdés), így a felperes sem az ingatlan használatára, sem többlethasználati díjra nem jogosult.

A perköltség viseléséről az 1/2008. (V. 19.) PK. vélemény VIII. pont g) pontjában foglaltak alapján döntött.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése, az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és újabb határozat meghozatalára utasítása, míg másodlagosan az ítélet megváltoztatásával a keresetnek helyt adó döntés meghozatala iránt. Álláspontja szerint az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó igény kapcsán a bizonyítási eljárás kiegészítésének van helye, miután az elsőfokú bíróság által beszerzett ingatlanforgalmi szakvélemény hiányos, a jogvita elbírálásának alapját nem képezheti. Álláspontja szerint a szakértő indokolatlanul alacsony összegben határozta meg az ingatlan forgalmi értékét, azt még az I. r. alperes is lényegesen magasabb összegre tette ellenkérelmében, így az nem lett volna figyelmen kívül hagyható. Változatlanul fenntartotta, hogy a szakértő által felsorolt összehasonlító adatok a perbeli ingatlannal való összevetésre alkalmatlanok, a szakértő szóbeli

meghallgatása során sem adott elfogadható magyarázatot az általa alkalmazott szakértői módszert illetően, és továbbra is elmulasztotta értékelni az ingatlanon található melléképületet, emiatt az ingatlan egészének forgalmi értékét indokolatlanul alacsony összegben határozta meg. Mindez szükségessé teszi véleménye szerint a megismételt eljárásban a szakvélemény hiányosságainak kiküszöbölése érdekében új szakértő bevezetését.

A többlethasználati díj iránti igényével kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a házasság felbontása során kizárólag a kiskorú gyermekekre tekintettel járult hozzá ahhoz, hogy az ingatlan kizárólagos használata az I. r. alperest illesse, ezzel azonban az I. r. alperes későbbi partnerei és férje lakáshasználatát már nem kívánta biztosítani. Az I. r. alperes által befogadott személyek a felperesi tulajdoni hányadot is folyamatosan használták, így megítélése szerint az egyezségkötés óta bekövetkezett lényeges körülményváltozások folytán - a Ptk. 241. §-ában foglaltak analóg alkalmazása mellett - nincs jogi akadálya annak, hogy az egyezségben rögzített megállapodás módosításra kerüljön. Lényegesnek ítélte, hogy a II. és III. r. alperes a haszonélvezeti jogát az ingatlanon sosem gyakorolta, e joguk kizárólag arra figyelemmel került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, mert a haszonélvezeti jogukhoz igazodó arányban nyújtottak anyagi segítséget az ingatlan megszerzéséhez. Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság érdemi döntése a Csjt. 31. § (5) bekezdésében rögzített méltányossági elvet súlyosan sérti, a közös vagyon megosztása eredményeként ugyanis nem jutott hozzá olyan vagyonrész, amelynek felhasználásával későbbi lakhatását biztosítani tudná.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. A jogerős részítélet rendelkezéseire figyelemmel vállalta, hogy amennyiben a bíróság a felperes tulajdoni illetőségét a tulajdonába adja, úgy a felperes részére megváltási árat fizet, annak teljesítésére 2013. december 31. napjáig kérte határidő biztosítását. Egyebekben változatlanul fenntartotta az elsőfokú eljárás során tett tényelődadásait és annak jogi indokait.

A felperes a másodfokú tárgyaláson fellebbezését akként módosította, hogy a perbeli ingatlanon fennálló 2/5 tulajdoni illetőségét - 16 000 000 Ft-os ingatlanérték alapul vételével - 6 400 000 Ft megváltási ár ellenében kérte az I. r. alperes tulajdonába adni.

A fellebbezés alaptalan.

A felperes fellebbezésében változatlanul kifogásolta az ingatlanforgalmi szakvélemény megállapításait, a szakértő által meghatározott forgalmi értéket, így a jogvita érdemének elbírálását megelőzően az ítéletáblának a szakvélemény megalapozottságát illetően kellett állást foglalnia.

Az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor igazságügyi szakértő bevonásával kívánta tisztázni a perbeli ingatlan forgalmi értékét, abban az esetben ugyanis, ha a per tárgyát képező tények megállapításához olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik, a szakértői bizonyítás nem mellőzhető (Pp. 177. § (1) bekezdés). Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása kétségtelenül szakkérdés, így nemcsak a bíróság, de a peres felek sem rendelkeznek olyan szakismerettel, amely alapján saját maguk biztonsággal meghatározhatnák a perbeli ingatlan reális forgalmi értékét. Az

eljárás során, a tárgyalás berekesztéséig megilleti a peres felet az a jog, hogy a tényelődadásait, jogi indokait módosítsa, így az I. r. alperes jogosult volt arra, hogy a szakvélemény ismeretében az általa korábban megjelölt ingatlanértéktől eltérjen. Tény, hogy az I. r. alperes a perben jogi képviselő közreműködésével járt el, azonban a jogi képviselő

Csupán jogi és nem ingatlanforgalmi szakismeretekkel rendelkezik, ebből következően téves az a felperesi hivatkozás, miszerint a forgalmi érték meghatározása során az I. r. alperes a jogi képviselője útján tett tényelődadásához kötve van.

Ami a szakértői vélemény érdemi megállapításait illeti, az ítéltábla maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság álláspontját, nevezetesen, hogy a szakvélemény aggálytalan, az a jogvita elbírálását illetően kiindulópontnak tekinthető. Lényeges ugyanis, hogy a szakértői vélemény akkor fogadható el az ítékezés alapjául, ha a végkövetkeztetéseken túlmenően ismerteti mindazon adatokat, körülményeket, amelyek a szakvélemény kialakításánál lényegesek, s amelyek alapján a bíróság ellenőrizheti a szakértői vélemény helytálló voltát, és ezáltal helyesen tudja értékelni a szakértői véleményt (BDT2000. 283). Szükséges emellett az összehasonlító adatok ismertetése is, e nélkül ugyanis a szakvélemény helyessége sem ítélt meg (BH2005. 147.). A szakértő a személyes meghallgatása alkalmával és a szakvéleménye kiegészítése során is megerősítette, miszerint az alapszakvéleményben az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során a melléképületet is értékelte, az értékelés módját illetően érthető magyarázattal szolgált, így alaptalanul tekintette a felperes a szakvéleményt ez okból hiányosnak. A szakértő a forgalmi érték meghatározása során figyelemmel volt az ingatlan településen belüli elhelyezkedésére, az értékcsökkentő és értéknövelő tényezőkre, és a perbeli ingatlanok a NAV-tól beszerezett összehasonlító adatokkal való összevetése alapján alakította ki álláspontját. Kétségtelen, hogy a szakvélemény alapján az összehasonlításra alkalmasnak ítélt ingatlanok csupán utca szerint kerültek megjelölésre, azok pontos házszáma nem ismeretes, azonban tény, hogy a nevezett utcák a perbeli ingatlan közelében találhatók, az ingatlanok utcán belüli elhelyezkedése pedig a forgalmi értéket számottevően nem befolyásolja, így nincs perdöntő jelentősége annak, hogy az összehasonlításul szolgáló ingatlanok pontosan nem beazonosíthatók. Ennek ellenére a felperes nem volt elzárva attól, hogy ezen ingatlanok pontos paramétereit megismerje, miután azok helyrajzi száma a szakvéleményben szerepelt, így amennyiben önmagukban az utcamegjelölések nem voltak elfogadhatók számára, úgy a helyrajzi számok alapján az ingatlanok pontos meghatározása felől tájékozódhatott volna az ingatlan-nyilvántartásból.

Ennek hiányában azonban nem hivatkozhat megalapozottan arra, hogy a szakértő által értékelt összehasonlító adatok a perbeli ingatlannal való összevetésre alkalmatlanok, erre a következtetésre ugyanis csak abban az esetben juthatna a bíróság, ha a perbeli és az összehasonlításul szolgáló ingatlanok közötti konkrét eltérések egyértelműen felismerhetők, egyben olyan mértékűek lennének, amely miatt azok összevetésére nyilvánvalóan nem kerülhetne sor. A felperes a helyrajzi számok alapján az ingatlanokat nem kutatta fel, erre irányuló bizonyítási indítványt az

eljárás során nem terjesztett elő, s miután a bíróság e körülmények tekintetében hivatalból bizonyítást nem fogantatosíthat, így a szakértő által vizsgált összehasonlító adatok a

felperes által felhozott okból nem voltak figyelmen kívül hagyhatók. A szakértő részletesen számot adott a szakvéleményében a forgalmi érték meghatározása során irányadó módszerekről, szempontokról. Szakmai indokokkal, ugyanakkor a laikus számára is érthető módon alátámasztotta, hogy a perbeli ingatlan értékelése során melyik módszer alkalmazását ítélte indokoltnak, így téves az a felperesi állítás, miszerint a szakvélemény az alkalmazott vizsgálati és értékelési módszert nem tartalmazta.

Összességében megállapítható, hogy a szakvélemény világos, érthető, a szakvéleménnyel szemben támasztott követelményeknek megfelel, a végkövetkeztetése annak részletes indokaival összhangban áll, így arra érdemi döntés alapítható. Erre figyelemmel az ingatlan forgalmi értékének meghatározása tekintetében az ítéletábra is az ingatlanforgalmi szakértői véleményben tett megállapításokat tekintette kiindulópontnak.

A közös tulajdon megszüntetésére a Ptk. 148. § (1) - (3) bekezdésének rendelkezései értelmében természetbeni megosztással, magához váltással és a közös tulajdon tárgyainak árverés útján történő értékesítésével kerülhet sor. A jogszabály értelmében a megosztás módjának törvényi rangsora van. A sorrendiség szem előtt tartásával azonban a bíróságnak szabad mérlegelési jogköre van abban, hogy az adott esetben legmegfelelőbb módot alkalmazza. A mérlegelési és döntési jogkör annyiban korlátozott, hogy a bíróság nem választhatja azt a módot, amelyik ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik (Ptk. 148. § (4) bekezdés). A perbeli ingatlan a felek egyező nyilatkozatából kitűnően természetben nem megosztható, és a felek abban is egyetértettek, hogy elsődlegesen a közös tulajdon megszüntetésének a Ptk. 148. § (2) bekezdésében szabályozott módja alkalmazható. A peradatok szerint a felperes az I. r. alperes 3/5 tulajdoni hányadának megváltásához kellő teljesítőképességgel nem rendelkezik, az I. r. alperes pedig a saját és kiskorú gyermekei jövőbeni elhelyezésének biztosítása érdekében vállalta a felperes 2/5 tulajdoni hányadának megváltását, így az érintettek egybehangzó nyilatkozatára tekintettel nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy a közös tulajdon megszüntetésének e módja kerüljön alkalmazásra. A peres felek közötti elszámolás és a megváltási ár teljesítésére kötelezés tekintetében lényeges, hogy a Szegedi Ítéletábra jogerős részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatta, és a felperes által az I. r. alperes javára fizetendő értékkiegyenlítés összegét 23 325 Ft-ra leszállította. Ennek következtében módosul a volt házaspár

közötti elszámolás, és az I. r. alperes által teljesítendő megváltási ár összege az alábbiak szerint alakul.

Az ingatlan forgalmi értéke - a szakvélemény alapulvételével - 13 270 000 Ft, a felperest ebből a 2/5 tulajdoni hányada arányában 5 308 000 Ft illetné. Ebből levonásba helyezendő a felperes 2/5 tulajdoni illetőségét terhelő haszonélvezeti jog értékeként az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 72. § (1), és (4) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján számítandó 1 061 600 Ft, továbbá - a felperes és az I. r. alperes egyező nyilatkozatára figyelemmel - az I. r. alperes által már teljesített (1 023 360 Ft)

és az ingatlant még terhelő (1 513 819 Ft) pénzügyi tartozás arányos (2/5) része, így az I. r. alperes terhére mutató megváltási ár 3 231 528 Ft-ban határozható meg. A felperest a jogerős részítélet szerint terhelő marasztalási összeg (23 325 Ft) ugyancsak

beszámítandó, így az I. r. alperes a felperes javára 3 208 203 Ft megfizetésére köteles közös tulajdon megszüntetése jogcímén. A felperes a fellebbezési eljárás során hozzájárult ahhoz, hogy az I. r. alperes a fenti megváltási árat 2013. december 31. napjáig teljesítse, ezért az ítélet tábla a teljesítési határidőt a Pp. 217. § (1) bekezdésében foglaltak szerint ennek figyelembevételével határozta meg. Az ítélet tábla az ingatlanügyi hatóság megkeresését módosította akként, hogy az I. r. alperes tulajdonjoga a megváltási ár teljesítésének igazolása estén jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes fellebbezésében alaptalanul sérelmezte a többlethasználati díj iránti igényét elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést is. A Ptk. 140. § (1) bekezdésén és 141. §-án alapulón következetes ítélkezési gyakorlat szerint a tulajdonostársnak elsődlegesen a közös tulajdonú ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor követelhet, ha a tulajdonjogából fakadó használati jogosultság gyakorlására nincs módja a tulajdonostársával kötött megállapodás vagy a bíróság döntése miatt, illetve ha a tulajdonostárs attól elzárja (BH1997/478., BH1994. 247/I.). A felperes többlethasználati díj iránti igényének elbírálása során nem hagyható figyelmen kívül, hogy a felperes 2/5 tulajdoni hányadát az édesapja, míg az I. r. alperes 3/5 tulajdoni illetőségét az ő édesanyjának haszonélvezeti joga terheli. A Ptk. 157. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak szerint haszonélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja, hasznait szedheti. A haszonélvezeti jog lényegéből következően annak fennállása alatt a tulajdonos e jogosultságokat csupán annyiban gyakorolhatja, amennyiben a haszonélvező azokkal nem él. Tény, hogy a II. r. alperes, mint a felperesi tulajdoni hányad haszonélvezője az ebből fakadó jogait személyesen nem gyakorolja, azonban nincs akadálya annak, hogy e joga gyakorlását másnak, akár ingyenesen, akár visszerhesen átengedje. A visszerhes átengedésről a tulajdonost értesíteni kell, és fel kell hívni a nyilatkozattételre a tekintetben, hogy azonos feltételekkel igényt tart-e a dolog használatára, ingyenes szerződés esetén azonban ezek a kötöttségek nem érvényesülnek, a haszonélvező szabadon dönthet a haszonélvezet gyakorlásának átengedéséről. Ebből következően megállapítható, hogy a II. r. alperes a jogszabályban biztosított jogát gyakorolta az őt megillető

haszonélvezeti jog gyakorlásának ingyenes átengedése során, a periratok között elfekvő nyilatkozatából ugyanis kétségtelenül megállapítható, miszerint azt az I. r. alperesnek átengedte, így az ebből fakadó jogosultságok mindaddig az I. r. alperest illetik, amíg a haszonélvező arra ismételt igényt nem tart. A kifejtettek folytán az ingatlan használatára az I. r. alperes jogosult, így a felperes sem annak használatára, sem - a saját tulajdoni hányada tekintetében - többlethasználati díjra megalapozottan nem tarthat igényt.

A jogerős részítéletben foglaltak szerint módosult elszámolás folytán az ítélet tábla - az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatva - a felperes marasztalását mellőzte azzal, hogy az I. r. alperes köteles megfizetni a

felperesnek a közös tulajdon megszüntetésére tekintettel terhére mutató megváltási árat.

A másodfokú eljárásban felmerült perköltség összegének és viselésének meghatározása során az ítéltábla indokoltnak látta értékelni a jogerős részítélet rendelkezései folytán előállott sajátos elszámolási helyzetet. Az elsőfokú bíróság ugyanis olyan időpontban hozta meg a jelen fellebbezési eljárás tárgyát képező ítéletét, amikor az ítéltábla jogerős részítélete még nem állt rendelkezésre, így a közös tulajdon megszüntetése körében elvégzett elszámolása során az elsőfokú részítélet rendelkezéseit vette alapul. A felperes a jogerős részítélet tartalmát csak a fellebbezése előterjesztését követően ismerhette meg, azaz nem volt tudomása arról, miként módosult a peres felek közötti elszámolás, következésképp fellebbezése pertárgyértékét is a még nem jogerős részítélet rendelkezéseit alapul véve határozta meg. Emiatt az írásban előterjesztett fellebbezésében a felperes az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását kérte, így az ez alapján meghatározható fellebbezési pertárgyérték 7 440 000 Ft-ot tenne ki (ingatlan közös tulajdon megszüntetése kapcsán: 7 200 000 Ft, használati díj iránti igény tekintetében: 240 000 Ft). Az elsőfokú részítélet szerinti marasztalási összeget (3 526 650 Ft) az ítéltábla a már ismertetettek szerint 23 325 Ft-ra leszállította, így e két összeg különbözeteként mutató 3 503 325 Ft a fentiekben kifejtettekkel következően a fellebbezési pertárgyérték meghatározása során a felperes „terhére” nem vehető figyelembe, így az ítéltábla a fellebbezési pertárgyértéket 3 936 675 Ft-ban határozta meg (7 440 000 Ft - 3 503 325 Ft). Az ítéltábla jelen fellebbezési eljárás eredményeként az elsőfokú bíróság ítéletét csupán annyiban változtatta meg, amennyiben azt a jogerős részítélet szerinti elszámolás indokolta, így a felperes fellebbezése lényegében megalapozatlannak bizonyult. Erre figyelemmel az ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a sikertelenül fellebbező felperest az I. r. alperes módosított pertárgyértékhez igazodó fellebbezési eljárási költségeinek viselésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdésében foglaltak szerint állapította meg.

- 10 -

A felperes az eljárás során az illetékmentességre kiterjedő részleges személyes költségmentességben részesült, míg az I. r. alperest a teljes személyes költségmentesség kedvezménye illette, ezért a fellebbezés sikertelenségére tekintettel a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték teljes összegét a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Szeged, 2013. március 6.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	áblabíró

