

Pécsi Ítéltábla

Pf.VI.20.010/2013/4. szám

A Pécsi Ítéltábla a dr. Boda Pálügyvéd képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Csősz Zsigmondügyvéd által képviselt **alperes neve** (alperes címe) I. rendű alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása és egyéb iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 2012. december 4. napján kelt, 23.P.20.465/2012/7. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által 9. és a felperes által 10. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

részítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, és az I. rendű alperesnek a k ... helyrajzi számú, természetben a K, P u. 00. szám alatt található ingatlanon különvagyon jogcímén megszerzett tulajdoni hányadának mértékét felemeli az egészhez viszonyított 16/100 részre.

A részítélet jogerőre emelkedését követően annak érdekében rendeli megkeresni a K Földhivatalt, hogy a ... helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan a felperes (felperes neve, született felperes leánykori neve, 0000., anyja neve: ..., felperes címe szám alatti lakos) bejegyzett $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét 42/100-ra, míg az I. rendű alperes (alperes neve, született: 0000., anyja neve: ..., alperes címe szám alatti lakos) bejegyzett $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét 58/100-ra módosítsa az ingatlannyilvántartásban.

A felperesnek a többlethasználati díj megfizetése iránti kereseti kérelmének elutasítására vonatkozó részében az ítéletet helybenhagyja.

Egyebekben - az ingatlant terhelő költség megfizetésére vonatkozó részében - a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintettel nélkül hatályon kívül helyezi az ítéletet, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Az I. rendű alperest a Magyar Állam javára terhelő elsőfokú illetékfizetési kötelezettség összegét 7.000 (hétezer) forintra, míg az Állam által előlegezett költség összegét 4.200 (négyezer-kétszáz) forintra leszállítja.

A másodfokú bíróság mellőzi az alábbi rendelkezéseket:

„A feljegyzett illeték és az állam által előlegezett költségek ezt meghaladóan az állam terhén maradnak.

A perrel felmerült költségeiket ezt meghaladóan a felek maguk viselik."

A másodfokú bíróság kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 85.324 (nyolcvanötezer-háromszázhuszonnégy) forint + ÁFA elsőfokú eljárásban felmerült részperkötséget.

Az elsőfokú eljárás költségeiből a Magyar Állam visel 109.400 (százkilencezer-négyszáz) forint feljegyzett részilletéket és 66.000 (hatvanhatezer) forint állam által előlegezett szakértői díjat.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 43.785 (negyvenháromezer-hétszáznyolcvanöt) forint + ÁFA másodfokú eljárásban felmerült részperkötséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a Magyar Állam javára - az illetékes állami adóhatóság felhívására - 5.800 (ötezer-nyolcszáz) forint feljegyzett fellebbezési részilletéket.

A fennmaradó 146.000 (száznegyvenhatezer) forint feljegyzett fellebbezési részilletéket a Magyar Állam viseli.

A másodfokú bíróság megállapítja, hogy a hatályon kívül helyezés folytán 25.700 (huszonötezer-hétszáz) forint fellebbezési illetékköltség merült fel a másodfokú eljárásban.

Megállapítja továbbá, hogy a hatályon kívül helyezés folytán mind a felperes, mind az I. rendű alperes oldalán 8.017 (nyolcezer-tizenhét) forint + ÁFA - 8.017 (nyolcezer-tizenhét) forint + ÁFA ügyvédi munkadíj merült fel a másodfokú eljárásban.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság ítéletében rögzítette, hogy a peres felek házastársak voltak. Házasságukat a ... Bíróság bontotta fel 2009. június 8. napján kelt, 6.P.20.862/2008. szám alatti ítéletével.

Megállapította, hogy a házastársak 1996. október 25. napján vásárolták a K, P u. 00. szám alatti, utolsó közös lakóhelyül szolgáló lakásingatlant 2.500.000 forint vételárért. A vételárból 2.100.000 forint az 1996. október 24. napján értékesített, K, ... köz 0. szám alatti, közös tulajdonú ingatlan eladási árából származott. A fennmaradó 400.000 forintot fele részben megtakarításból, fele részben az I. rendű alperes rokona, ... által ajándékozott összegből fizették ki.

2008. év márciusában megszakadt a felek között az életközösség, és a felperes a két közös - akkor még kiskorú - gyermekkel együtt elhagyta a lakásingatlant. Később a nagyobb gyermek visszaköltözött az édesapjához. Ezt követően a három szobából az I. rendű alperes egy szobát, a nagyobb gyermek egy másik szobát, a harmadik szobát pedig a kisebbik gyermek használta alkalmanként, amikor kapcsolattartás során édesapjánál aludt. Jelenleg a lakás üresen áll, mivel a nagyobb gyermek elköltözött, és az I. rendű alperes is élettársához költözött 2009 májusában. A lakásba azonban a felperes bejutni nem tud, mivel a lakás hevederzárát az I. rendű alperes lecserélte. A lakás fenntartásával járó terheket a felperes elköltözése óta egyedül az I. rendű alperes viseli.

A felperes módosított keresetében 2008. október 1. napjától kezdődően havi 12.500 forint többlethasználati díj és ennek középátlagos időpontjától számított késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest.

Kérte továbbá őt 39.168 forint és ennek 2011. június 23. napjától számított késedelmi kamata, mint közös vagyoni adósság I. rendű alperesre jutó részének megtérítésére, mivel az ingatlanfelújításhoz felvett munkáltatói kölcsönt egyedül fizette vissza.

Az I. rendű alperes a 39.168 forint közös adósság rá jutó részének megtérítését vállalta. A többlethasználati díj iránti kereseti kérelmet azonban elutasítani kérte arra hivatkozva, hogy a felperes önként, a visszatérés szándéka nélkül költözött el az ingatlanból, és azóta sem jelezte szándékát, hogy újra használni kívánja. Állította, hogy a felperesnek adott az új hevederzár kulcsából, így be tud jutni a lakásba.

Az I. rendű alperes egyúttal viszontkeresetet terjesztett elő annak megállapítása iránt, hogy a perbeli, K, P u. 00. szám alatti ingatlan 2/12 tulajdoni illetőségét megszerezte különvagyon jogcímén. A 2.500.000 forint vételárhoz 400.000 forintot ajándékba kapott ...tól.

Emellett pedig 320.693 forint általa viselt, ingatlant terhelő közös költség, kommunális adó és biztosítási díj fele részének megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

A felperes a viszontkeresetet elutasítani kérte. Állította, hogy 400.000 forint különbözeti vételárat otthon tartott megtakarításokból egyenlítették ki, az I. rendű alperes különvagyona nem került erre felhasználásra.

A lakással kapcsolatos kiadásokat azért nem kívánta megfizetni, mivel álláspontja szerint aki azt használja, az köteles a költségek viselésére is.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I. rendű alperes különvagyoni szerzés címén megszerezte a perbeli, ... hrsz.-ú ingatlan 8/100 tulajdoni hányadát. Megkeresni rendelte a K Földhivatalt a tulajdonjog átjegyzése érdekében. Kötelezte az I. rendű alperest elismerése folytán 39.168 forint és 2011. június 23-tól számított törvényes mértékű késedelmi kamatának megfizetésére. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította.

Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az illetékes adóhatóság külön felhívására 19.200 forint feljegyzett illetéket, míg a K Törvényszék Gazdasági Hivatala felhívására 35.100 forint állam által előlegezett költséget. Ezt meghaladóan a feljegyzett illetéket és az állam által előlegezett költségekről úgy rendelkezett, hogy az állam viseli, a perrel felmerült költségeket pedig a felek maguk kötelesek viselni.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének a tulajdonjog megállapítására vonatkozó részét a Csjt.27.§-ának (1) bekezdésére és 31.§-ának (5) bekezdésére alapította. Kifejtette, hogy 400.000 forint ajándékot nyújtott ... az I. rendű alperesnek szülei közvetítésével, azonban azt nem látta bizonyítottnak, hogy azt teljes egészében az ingatlan vásárlásához használták fel. Ezért méltányosságból annak 50%-át, 200.000 forintot vett figyelembe az I. rendű alperes különvagyónaként.

A felperes többtelehasználati díj iránti igényét a Ptk.140.§-ának (1) bekezdésére tekintettel utasította el, mivel nem merült fel arra peradat, hogy bármikor vissza kívánt volna költözni az ingatlanba, miután önként, a visszatérés szándéka nélkül költözött el.

Az ingatlan fenntartási költségeinek viselésére vonatkozó, I. rendű alperes által előterjesztett viszontkeresetet a Ptk.141.§-a alapján utasította el. Arra a következtetésre jutott, hogy amikor a felperes a közös lakásból 2008. év márciusában elköltözött, a fenntartási költségek viselésével kapcsolatban a felek között ráutaló magatartással olyan tartalmú megállapodás jött létre, miszerint az I. rendű alperes - annak fejében, hogy a felperes az ingatlan használatáról lemondott, és az ingatlan használatának lehetőségét az I. rendű alperesre hagyta - egyedül vállalta a fenntartási költségek viselését.

A pernyertesség-pervesztesség arányát 50-50%-ban határozta meg, és erre tekintettel rendelkezett a perköltségről; azt is figyelembe véve, hogy a felperes teljes személyes költségmentességben részesült.

Az elsőfokú határozattal szemben mindkét fél fellebbezéssel élt.

A felperes fellebbezésében az I. rendű alperes tulajdonjogának különvagyoni szerzés címén történő megállapítására vonatkozó viszontkeresetet elutasítani kérte. Kérte továbbá kötelezni az I. rendű alperest 2008. április 1-jétől 2010. október 31-ig terjedően 379.750 forint használati díj, azaz havi 12.250 forint többlethasználati díj, valamint ezen összeg után 2009. július 15-től számított törvényes mértékű késedelmi kamat, valamint az első- és másodfokú perköltség megfizetésére.

Állította, hogy a ... által nyújtott ajándékkal kapcsolatos vallomások elfogult és érdekelt tanúk vallomása volt, továbbá azokat ellentmondásosnak is tartotta. Felhívta a figyelmet arra, hogy a szülei által az I. rendű alperesnek ajándékozott garázsingatlan kizárólag az I. rendű alperes nevére került, így ha további különvagyoni pénzeszköze lett volna az I. rendű alperesnek a lakásingatlan vásárlásához, úgy a tulajdoni hányadokat aszerint tüntették volna fel az ingatlannyilvántartásban. Nyomatékkal kérte értékelni a bontóper során készített vagyonmegosztási szerződést, amelyben az I. rendű alperes a lakás értékét 50-50%-ban vállalta megosztani. Ugyanezt a nyilatkozatát a bontóper során szóban is megerősítette.

A többlethasználati díjra vonatkozó igényével kapcsolatban továbbra is fenntartotta, hogy az I. rendű alperes durvasága miatt, gyermekeik érdekében költözött el, nem önként, a visszatérés szándéka nélkül. Felhívta a figyelmet arra, hogy téves az a megállapítás, miszerint 2009. májustól üres a lakás, mivel az I. rendű alperes maga nyilatkozta azt 2010. november 3-án, hogy az ingatlanban egyedül lakik. A használati díjat **Cs.L.** ingatlanforgalmi szakértő véleménye alapján 12.250 forintban tartotta fenn.

Az I. rendű alperes fellebbezésében a különvagyon jogcímén megszerzett tulajdoni hányadát 2/12 részben kérte megállapítani. Emellett kötelezni kérte a felperest a 2012. október 31-ig általa megfizetett, lakást terhelő közös költségek fele részének, 320.693 forintnak a megtérítésére. Ennyiben az elsőfokú ítéletet megváltoztatni kérte.

Állította, hogy nem volt megtakarított pénzük, az ingatlan vásárlásához a 400.000 forintot ajándéka kapta. Állította továbbá, hogy a felperes soha nem kívánt visszaköltözni a közös lakásba; mindemellett túlhasználata nincs, hiszen ő maga is elköltözött 2009 májusában, de elköltözéséig csak a közös lakás egy szobáját használta, a közös költségeket pedig 2008 márciusától egyedül viseli.

A felperes fellebbezése alaptalan, az I. rendű alperes fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást részben helyesen állapította meg, és az abból levont jogi következtetése is részben helyes. A másodfokú bíróság a megállapított tényállást és a jogi indokokat az alábbiakkal egészíti ki:

A ... Bíróság előtt 6.P.20.862/2008. számon folytatott bontóperben a 2008. június 23. napján megtartott tárgyaláson a felperes úgy nyilatkozott, hogy „A közös tulajdonukat képező ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban áll a tulajdonukban, az ingatlannyilvántartási bejegyzés megfelel a valós tulajdoni arányoknak... Közös szeretnének értékesíteni , és a vételárat fele-fele arányban szeretnének elosztani egymás között.” Az I. rendű alperes megerősítette, hogy „A járulékos kérdésekben a felperes által említett módon meg tudunk állapodni...” Ugyanezen 3. sorszámú jegyzőkönyvhöz csatolták azt a megállapodást, amely szerint a lakás eladási árának 50%-a alperest, míg másik 50%-a felperest illeti. „Más követelésünk egymással szemben nincs.” A megállapodást két tanú előtt írták alá a házasfelek.

Később azonban a házasság egyező akaratnyilvánítás mellett történő felbontása a peres felek megegyezése hiányában nem valósult meg. Ugyan a 2009. június 8. napján megtartott tárgyaláson egyezséget kötöttek a házasfelek a kiskorú gyermek elhelyezése, a nagykorú tanuló gyermek és a kiskorú gyermek tartása, valamint a kapcsolattartás tárgyában, melyet a ... Bíróság 6.P.20.862/2008/29. számú végzésével jóváhagyott, azonban a lakáshasználatot nem rendezték, és a házastársi közös vagyont sem osztották meg. A ... Bíróság a házasságot felbontó, egyezséggel azonos sorszámú ítéletében azt állapította meg, hogy a házasság megromlásához mindkét fél magatartása vezetett; a veszekedések napi szintűek voltak köztük. Ugyanezen 29. számú jegyzőkönyv 2. oldalán az I. rendű alperes képviselője már jelezte, hogy az ingatlan megvásárlásakor az alperes 450.000 forint készpénz ajándékot kapott egy távoli rokonától, így az ingatlannyilvántartási bejegyzés nem felel meg a tényleges tulajdoni állapotnak. Kinyilvánította, hogy amennyiben a felperes erre igényt tartana, egy szoba használatát az I. rendű alperes biztosítja a részére.

Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság álláspontjával abban a kérdésben, nincs akadálya annak, hogy különvagyon jogcímén tulajdoni igényt érvényesítsen utóbb a fél - akkor is, ha korábban azt nyilatkozta, ilyen igénye nincs. A tulajdoni igény nem évül el, azt bármikor, ha bizonyítani tudja, később is előterjesztheti a fél (Ptk.115.§-ának (1) bekezdése). A házasság egyező akaratnyilvánítás mellett történő felbontása esetén a járulékos kérdésekben való megállapodás és a vitás kérdések végleges lezárása érdekében ugyanis tehetnek engedményeket a felek egymással szemben. Mivel azonban a vagyonomegosztás tárgyában egyezséget nem kötöttek, azt a bíróság végzéssel nem hagyta jóvá, így annak ellenére, hogy teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalta az I. rendű alperes a lakás értékének 50%-át megfizetni a felperes felé, nyilatkozata nem zárja

ki tulajdoni igényének érvényesítését. Mind a bontóperi jegyzőkönyvbe foglalt személyes nyilatkozata, mind pedig az aláírt, 50% kifizetésére vonatkozó ígérete, csupán egy-egy bizonyíték a tulajdonjog 1/2-1/2 arányához, amely a felperes állítása, azonban mindez nem zárja el az I. rendű alperest különvagyoni tulajdoni igényének bizonyítási lehetőségétől.

Kiegészíti a másodfokú bíróság a jogi indokolást azzal, hogy a Csjt.28.§-ának (1) bekezdés *b)* pontja szerint a házastárs különvagyonához tartozik a házasság fennállása alatt ajándékba kapott vagyontárgy.

Itt jegyzi meg a másodfokú bíróság, hogy a tulajdonjog megállapítása iránti viszontkereset előterjesztésekor az ingatlant jelzálogjog terhelte K Hivatala részére 40.000 forint munkáltatói kölcsön és járulékaik erejéig, valamint további 150.000 forint munkáltatói kölcsön és járulékaik erejéig. K Hivatala a perben II. rendű alperesként szerepelt. Ebben a perbeli pozícióban a viszontkereset nem lett volna érvényesíthető, hiszen a jelzálogjog-jogosult II. rendű alperest is alperesként tűrésre kellett volna kötelezni. Ez az akadály azonban utóbb megszűnt, amikor a felperes kifizette a jelzálogjog alapjául szolgáló munkáltatói kölcsönt, így a II. rendű alperes perben állása nem volt szükséges már. Ezután a S Bíróság 23.P.21.382/2011/4. számú, 2011. december 21. napján kelt végzésével megszüntette a pert a II. rendű alperes vonatkozásában. Később a közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelmétől is elállt a felperes, ezért a K Törvényszék 23.P.20.465/2012/4. számú 2012. június 11. napján kelt végzésével megszüntette a pert a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos részében is. Mivel a felek megtartják eredeti sorszámozás szerint a pozíciójukat, az I. rendű alperes perbeli megnevezése továbbra is I. rendű alperes marad - annak ellenére, hogy a II. rendű alperessel szemben megszűnt a per.

Az I. rendű alperes bontóperi nyilatkozatával és az általa aláírt teljes bizonyító erejű magánokirattal szemben az utóbb előterjesztett tulajdoni igényét hat tanú vallomása és ... által aláírt megbízás támasztja alá. Az I. rendű alperes már a bontóper során jelezte, a jelen perben pedig előadta, hogy ..., az édesapja nagybátyja ... szomszédot bízta azzal, hogy értékesítse a S, A u. 00. szám alatti ingatlanát. Ebben az okiratban ... kinyilvánította azt is, hogy a vételárat ...nak, az I. rendű alperes édesanyjának kívánja juttatni halála esetén. Az ingatlan vételárát előzetesen 450.000-500.000 forintban határozta meg. A S Bíróság 23.P.21.386/2010/8. számú jegyzőkönyvéhez csatolta az I. rendű alperes ... által aláírt nyilatkozatot.

A tanúként kihallgatott ... szomszéd előadta, hogy ... házát 450.000 forintért sikerült értékesíteni. A marcali közjegyzőtől együtt utaztak haza, és látta, amikor ... A. I-nak átadta a 450.000 forintot azzal, hogy „ezt a pénzt a te gyerekeidnek szánom, mert nekik még nem adtam semmit”. ... elmondásából tudja, hogy L. fiához, az I. rendű

alpereshez került a pénz házvásárlás céljára (23.P.21.386/2010/6. sz. jegyzőkönyv 4. oldal).

Az ugyanezen a tárgyaláson tanúként kihallgatott ... megerősítette, hogy nem volt a fiának és a menyének megtakarítása, a ház bebútorozására kisebb összegeket adtak nekik a szülők, de a vételárhoz szükséges különbözetet ... által biztosított pénzből fedezték (6. sz. jegyzőkönyv 5. oldal).

... tanú megerősítette ugyanezt (6. sz. jegyzőkönyv 7. oldal).

... tanú is úgy nyilatkozott, hogy előtte kapott a testvére 450.000 forintot, ő később kapott a szüleitől azonos nagyságú összeget (6. sz. jegyzőkönyv 9. oldal).

A felek nagykorú gyermeke, ... is azt vallotta, nem volt titok a családban, hogy a nagypapa unokatestvére adta a pénzt a lakásvásárláshoz (6. sz. jegyzőkönyv 11. oldal).

Emellett ... tanú is úgy tudta az I. rendű alperestől, hogy a nagybátyja adott 400.000-450.000 forintot részére (8. sz. jegyzőkönyv 2. oldal).

Mindezen bizonyítékokat egybevetve és együttesen értékelve a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli lakás megvásárlásához szükséges 2.500.000 forint vételárból 400.000 forint az I. rendű alperes különvagyonára volt. A hat tanú vallomása és ... írásba adott megbízásával áll szemben az I. rendű alperes bontóperben már módosított nyilatkozata. A bizonyítékok meggyőző erejét nem tudta megdönteni az a nem vitatott tény sem, hogy az I. rendű alperes szülei által vásárolt garázsingatlan különvagyonként az I. rendű alperes nevére került kizárólag. A hat - hamis tanúzás következményeire figyelmeztetett - tanú elfogultságát a felperes csupán állította, de nem tudta alátámasztani.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta a Pp.253.§-ának (2) bekezdésére tekintettel. Azt állapította meg, hogy a 450.000 forint ajándékból 400.000 forintot a lakásvásárláshoz használt fel az I. rendű alperes, ezért a megszerzett tulajdoni hányad $\frac{16}{100}$ (2.500.000 forintnak 16%-a a 400.000 forint). Így a fennmaradó $\frac{84}{100}$ volt a házaspár közös szerzése. Azaz $\frac{42}{100}$ a felperes tulajdoni hányada és $\frac{42}{100}$ az I. rendű alperes tulajdoni hányada közös vagyon címén, a további $\frac{16}{100}$ az I. rendű alperes tulajdoni hányada különvagyon címén. Így a felperes tulajdoni hányada $\frac{42}{100}$ -ra, míg az I. rendű tulajdoni hányada $\frac{58}{100}$ -ra módosul.

Nem értett egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság azon érvelésével, miszerint a Csjt.31.§-ának (5) bekezdésében írt méltányosságot alkalmazva 50%-ban állapítható meg az I. rendű alperes különvagyonai szerzése. A Csjt.27.§-ának (1) bekezdése értelmében ugyanis a házaspár között a házassági életközösség idejére házastársi vagyonközösség keletkezik. Ezzel szemben lehet bizonyítani azt, ha valamelyik házastárs különvagyonai szerzést állít. Ha a Pp.164.§-ának (1) bekezdése alapján a különvagyonot állító fél a pénzeszköz meglétét és annak az

ingatlanvásárlásra történő felhasználását bizonyítani tudja, úgy a különvagyoni szerzést a teljes részben meg kell állapítani. Ha a pénzeszköz meglétét bizonyítani tudja, de annak ingatlanvásárlásra történő felhasználását nem, úgy az ingatlanon különvagyoni szerzés címén tulajdonjogot megállapítani nem lehet. E körben méltányosságnak nincs helye.

A másodfokú bíróság a jogi indokolást kiegészíti továbbá annyiban, hogy a földhivatal megkeresése a tulajdoni arányok módosításának bejegyzése iránt az Inyvtv.26.§-ának (8) bekezdésén alapul.

A 39.168 forint közös vagyoni adósság megtérítését az I. rendű alperes vállalta. Ebben a körben a felek fellebbezést nem terjesztettek elő, így az elsőfokú ítélet ebben a részében jogerős.

A többlethasználati díjjal összefüggésben a másodfokú bíróság az alábbiakat emeli ki:

Helyesen hívta fel az elsőfokú bíróság a Ptk.140.§-ának (1) bekezdését, amelynek értelmében a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára, e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. A jogi indokolást kiegészíti a másodfokú bíróság annyiban, hogy a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 8. számú állásfoglalása rögzíti, miszerint, ha a közös tulajdonban álló dolog birtoklása és használata (hasznosítása) kérdésében a tulajdonostársak nem értenek egyet, a bíróság a birtoklás és használat (hasznosítás) módját a tulajdoni hányadoknak a tulajdonostársak jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek, valamint az okszerű gazdálkodás követelményeinek megfelelően szabályozhatja. A közös tulajdonban álló dolog birtoklása, használatának mértéke eltérhet a tulajdoni hányad szerinti aránytól. Az eltérés a hasznokban való részesedés arányán nem változtat, ezért az esetleg szükségesnek mutatkozó, időszakos pénzbeli kiegyenlítésről is gondoskodni kell.

Házastársak, illetve volt házastársak lakáshasználatának rendezéséről a Csjt.31/A.§-31/E.§-ai rendelkeznek családvédelmi szempontok, illetőleg a kiskorú gyermekek érdekeinek védelme szem előtt tartásával. Jelentősége van annak a kérdésnek, hogy a többlethasználati díjat igénylő fél, volt házastárs miért költözött el az ingatlanból, illetve azt használni, hasznosítani kívánja-e. Az I. rendű alperes állította, hogy a felperes önként, a visszatérés szándéka nélkül költözött el, rögtön élettársi kapcsolatot létesített. Bármikor visszatérhet, ugyan a hevederzárát lecserélte, de ahhoz kulcsot biztosított részére. A felperes ezen állításokat tagadta, álláspontja szerint az I. rendű alperes durva, italozó viselkedése miatt volt kénytelen elköltözni. Egy évig albérletben élt, élettársi kapcsolatot csak később létesített,

visszaköltözési igényéről nem nyilatkozott, de állította, hogy kulcsot nem kapott, és a vevőjelölt tanú, **B.T.** megerősítette, hogy a felperes nem tudta neki megmutatni az ingatlant, mert bejutni nem tudtak (23.P.20.465/2012/4. sz. jegyzőkönyv 5. oldal).

A bontóper során eljárta ... Bíróság a házasság feldúltságának okaként a napi szintű veszekedést állapította meg, azaz mindkét fél hibájára visszavezethető okból romlott meg a házasság. Az I. rendű alperes többször italtól térte haza, emiatt vele a felperes gyakran veszekedést kezdeményezett. Ezért alaptalannak találta a másodfokú bíróság is a felperes azon állítását, hogy kizárólag az I. rendű alperes durva magatartása miatt kényszerült elköltözni. Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet azon megállapításával is, hogy nem merült fel arra peradat, hogy a felperes vissza kívánna költözni. Ezzel szemben az I. rendű alperes mind a bontóper során, mind a jelen eljárás során mindvégig kifejezte szándékát, hogy a felperes bármikor visszaköltözhet az ingatlanba. Ehhez azonban az szükséges, hogy kulcsot biztosítson részére. A felperes tagadásával szemben az I. rendű alperes nem bizonyította azt, hogy az új hevederzárhoz kulcsot adott volna felperesnek, így a jövőre nézve e kötelezettsége fennáll.

E körben nincs jelentősége annak a ténynek, hogy az I. rendű alperes nem a teljes ingatlant lakta, hiszen ha kulcsot nem biztosít a tulajdonostársának, úgy a számára fenntartott egy szobába való bejutást is megakadályozta. Hiteltelennek találta a másodfokú bíróság a szentlászlói tanúk arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy 2009. május 23-a óta **B.Gy-né** élettársnál él az I. rendű alperes (23.P.20.465/2012/6. sz. jegyzőkönyv), hiszen a 2010. november 3. napján megtartott tárgyaláson az I. rendű alperes személyesen azt nyilatkozta: a perbeli ingatlanban lakik egyedül. E nyilatkozat megtételekor az I. rendű alperesnek nyilvánvalóan tudnia kellett, hogy hol lakik ténylegesen (P.21.386/2010/3. sz. jegyzőkönyv 4. oldal).

Az állandó bírói gyakorlat szerint az utolsó közös lakóhelyül szolgáló ingatlan használatát természetben kell biztosítani. Azaz az osztott lakáshasználat indokolt, és a bennmaradó tulajdonostárs nem kényszeríthető arra, hogy az egyébként megosztott használatra alkalmas ingatlannak a másik tulajdonostársat megillető részét használati díj fizetése ellenében birtokba vegye, vagy birtokbavétel nélkül használati díjat fizessen (BH1992.102). A tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzügyi térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadnak megfelelő használatra a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében nincs mód, vagy a tulajdonostárs attól jogellenesen elzárja (BH1992.313). A felperes saját elhatározása szerinti magatartásának, elköltözésének anyagi következményeit a Ptk.140.§-ának (1) bekezdése alkalmazásával nem háríthatja az alperesre, tehát az alperes az ingatlan használatáért pénzügyi térítés megfizetésére nem kötelezhető (BH2003.408).

Nem értett egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet azon megállapításával, miszerint a felek között ráutaló magatartással olyan megállapodás jött létre, hogy a felperes az ingatlan használatáról lemondott, az I. rendű alperes pedig a fenntartási költségek viselését egyedül vállalta. E megállapodást a peres felek egyike sem ismert el, sőt a perben érvényesített igényeik éppen ezt cáfolják. A felperes tehát többlethasználati díjra azon időponttól tarthat igényt, amikor az ingatlant használni kívánta, oda be akart jutni, de ettől őt az I. rendű alperes elzárta.

A 23.P.20.465/2012/4. számú jegyzőkönyv 4. oldalán **B.T.** vevőjelölt úgy nyilatkozott, hogy 2011. ősztől 2012. év tavaszáig nézegetett lakást, akkor próbáltak, de nem tudtak bemenni a felperesnél lévő kulccsal a lakásba. Ez az első konkrét adat arra vonatkozóan, hogy a felperes az ingatlanba be akart jutni, de onnan őt az I. rendű alperes kizárta. Ezen időponttól merülhet fel esetleg a felperes többlethasználati díj iránti igénye. A felperes azonban fellebbezésében többlethasználati díjat 2008. október 1-től 2010. november 3. napjáig bezárólag kért. Erre az időszakra tehát többlethasználati díj iránti igénye a fent kifejtettel okán alaptalan, ezért azt helyesen utasította el az elsőfokú bíróság.

A korábban írtak szerint a másodfokú bíróság nem osztotta az elsőfokú bíróságnak az ingatlan fenntartási költségeivel összefüggő érvelését. A Ptk.141.§-a alapján a dolog fenntartásával járó költségek a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában terhelik. Az I. rendű alperes tehát alappal követelheti a felperestől, mint tulajdonostárstól a tulajdonjoghoz tapadó költségek tulajdonjoggal arányos megtérítését. Az I. rendű alperes utolsó módosított viszontkeresetében (K Törvényszék 23.P.20.465/2012/6.sz. jegyzőkönyv) 320.693 forint megfizetését kérte a felperestől. Ennek egy része közös költség, más része biztosítási díj, harmadik része pedig kommunális adó. A tulajdoni hányadok módosítása után azonban a tulajdonjoghoz tapadó költségeket is csak a tulajdoni hányaddal arányos részben köteles megfizetni a felperes. Emellett a felperes már a 23.P.21.386/2010/15.sz. jegyzőkönyv 3. oldalán ellenkérelmében előadta, hogy a közös költség tulajdonjoghoz nem tapadó, fenntartási alapba befolyó része őt nem terhelheti. Hivatkozott arra is, hogy közös vagyoni törlesztőrészeket fizet, és azok kiegyenlítik egymást. Az ingatlant terhelő költségekkel szemben tehát beszámítási kifogással élt.

Az elsőfokú bíróság eltérő álláspontjából kifolyólag nem tisztázta, hogy az I. rendű alperes által érvényesített, ingatlannal összefüggő kiadásából mely rész tapad a tulajdonjoghoz, pontosan milyen tételekből áll, melyik időszakra vonatkozik, illetőleg a felperes azzal szemben milyen követelést, milyen jogcímen, milyen összegben kíván beszámítani. E körben a Pp.3.§-ának (3) bekezdése szerinti tájékoztatást sem adta meg a feleknek.

A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság a Pp.213.§-ának (2) bekezdése alapján részítéletet hozott. A fellebbezéssel támadott, tulajdoni igényre vonatkozó részben az ítéletet megváltoztatta, a többlethasználati díjra vonatkozó részében helyben hagyta a Pp.253.§ (2) bekezdésének alkalmazásával, míg az ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségekre vonatkozó részében, az eljárás lényeges szabályának megsértése miatt - a Pp.252.§-ának (2) bekezdésére figyelemmel - hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot e körben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak tájékoztatnia kell a feleket a bizonyítási teherről; így az I. rendű alperest arról: őt terheli annak részletes kimunkálása és bizonyítása, hogy az általa igényelt, az ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségek közül melyek azok, amelyek tulajdonjoghoz tapadnak és miért. Szét kell választani a közös költségnek a tulajdonjoghoz tapadó és a használathoz tapadó részeit és azok összegét. A felperes nyilatkoztatása után, szükség esetén, csatoltatni kell a közös költséget megállapító határozatot, a biztosítási szerződést, illetőleg be kell szerezni a helyi önkormányzati rendelet kommunális adóra vonatkozó rendelkezéseit.

Ezt követően nyilatkoztatni kell a felperest, hogy beszámítási kifogását fenntartja-e, ha igen, mennyiben, milyen jogcímen, milyen összegben, milyen terjedelemben. Beszámítási kifogásával kapcsolatban a bizonyítás a felperest terheli.

Mindezen adatok és bizonyítékok birtokában lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy megalapozott döntést hozzon az I. rendű alperesnek a lakás fenntartásával járó költségeivel összefüggésben előterjesztett viszontkeresete tárgyában.

A másodfokú bíróság a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján, a pernyertesség-pervesztesség arányának figyelembevételével határozott a perköltségről. A felperes teljes személyes költségmentességben részesült, így az őt terhelő illetéket és állam által előlegezett szakértői díjat az állam viseli az Itv.74.§-ának (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet (továbbiakban: Kmr.) 13.§-ának (1) bekezdése és 14.§-a alapján. Az I. rendű alperest illetékfeljegyzési jogban részesült, így az Itv.74.§-ának (3) bekezdése, valamint a Kmr.13.§-ának (2) bekezdése alkalmazásával az illetéket utólag köteles megfizetni.

Az elsőfokú eljárásban érvényesített igények közül 320.693 forint lakással kapcsolatos kiadásokra vonatkozó részében a másodfokú bíróság hatályon kívül helyezte az elsőfokú bíróság ítéletét, ezért az ezzel összefüggésben felmerült illeték és ügyvédi munkadíj összegét csupán megállapította, annak viseléséről nem

rendelkezett - a Pp.252.§-ának (3) bekezdése és a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 4/2009. számú véleménye alapján.

Észlelte a másodfokú bíróság, hogy a közös tulajdon megszüntetése tárgyában az elsőfokú bíróság részben megszüntette a pert, azonban elmulasztott rendelkezni a feljegyzett illetékről. Ezt kiegészítő végzésben pótolnia kell.

Így az elsőfokú eljárásban elbírált összes követelés pertárgyértéke 1.939.168 forint (39.168 forint közös vagyoni adósság + 150.000 forint többlethasználati díj iránti igény + 1.750.000 forint tulajdonjog megállapítása iránti viszontkereset). Az I. rendű alperes 2/12 részben kérte megállapítani a tulajdonjogát, ehelyett a bíróság 16/100 részben állapította meg. Mivel tévesen számolta az I. rendű alperes a tulajdoni hányadokat (200/1200 tulajdoni hányadot kért, de 192/1200 tulajdoni hányadot kapott), így az I. rendű alperes 1.680.000 forint tulajdoni igény és 150.000 forint többlethasználati díj, összesen 1.830.000 forint vonatkozásában lett pernyertes, amely 94%-os pernyertességi aránynak felel meg. Ezért az 1.939.168 forint érvényesített kérelmekre feljegyzett 6%-os illeték, azaz 116.400 forint 94%-át, 109.400 forintot az állam visel, 6%-át, azaz 7.000 forintot az I. rendű alperes köteles viselni.

Az elbírált kereseti kérelmek, illetve viszontkereseti kérelmek alapján, a különbözeti perértékre is figyelemmel, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (2) bekezdés *a)* pontja szerint 85.324 forint + ÁFA ügyvédi munkadíjat köteles fizetni a felperes az I. rendű alperesnek az elsőfokú eljárással összefüggésben.

A felmerült 70.200 forint szakértői díjból 94%-ot, azaz 66.000 forintot az állam visel a felperes költségmentessége folytán, míg 6%-ot, 4.200 forintot az I. rendű alperes köteles viselni.

A felperes fellebbezésében érvényesített igények pertárgyértéke 987.000 forint (840.000 forint tulajdonjog + 147.000 forint többlethasználati díj). Teljes egészében pervesztes lett a felperes a fellebbezésére, így a feljegyzett 8% mértékű illetéket, 79.000 forintot az állam visel.

A fellebbezési perérték 2,5%-át, 24.675 forint + ÁFA-t ügyvédi munkadíjként a felperes köteles megfizetni az I. rendű alperes felé a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (2) bekezdés *a)* pontja és (5) bekezdése szerint.

Tulajdoni igényével összefüggésben az I. rendű alperes korábban már említett téves számítási mód miatt 92%-ban lett pernyertes (104/1200 tulajdoni igényt fellebbezett, ebből 96/1200 tulajdoni hányadban lett pernyertes). A fellebbezési perérték alapján 72.800 forint fellebbezési illeték került feljegyzésre (910.000 forint X 8%). Ebből pervesztessége folytán 8%, azaz 5.800 forint illetéket köteles

megfizetni külön felhívásra a Magyar Állam javára, a fennmaradó 67.000 forint illetéket a felperes költségmentessége folytán az állam viseli.

Az I. rendű alperes fellebbezése folytán, a különbözeti perértékek számításával, az említett IM rendelet alapján 19.110 forint + ÁFA ügyvédi munkadíj jár az I. rendű alperesnek a felperestől. Így a felperes mindösszesen 43.785 forint + ÁFA másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi munkadíjat köteles megfizetni pervesztességével arányosan az I. rendű alperesnek.

A másodfokú bíróság a határozatát a Pp.256/A.§-ának (1) bekezdés *f)* pontja alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Pécs, 2013. május 8.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Dr. Vogyicska Petra s.k. előadó bíró, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. bíró