

A ... Törvényszék ... (...) ügyvéd által képviselt ...-né (....) felperesnek - ... (...) ügyvéd által képviselt ... (...) alperesnek - közös tulajdon megszüntetése iránt indult perében a bíróság meghozta az alábbi

Í T É L E T E T:

A bíróság a peres felek közös tulajdonát képező, ..., ... hrsz. alatt felvett, természetben ... szám alatti ingatlanon fennálló tulajdonközösséget akként szünteti meg, hogy elrendeli az ingatlan árverés útján történő értékesítését, kiürített, beköltözhető állapotban. Kötelezi alperest, hogy az árverés időpontjáig az ingatlant ingóságaitól kiürítve hagyja el. Az ingatlan legkisebb árverési értékét 12.800.000 Ft-ban állapítja meg. A befolyó vételár a feleket egymás között egyenlő arányban illeti meg.

A bíróság kötelezi alperest, hogy 2008. december 9. napjától kezdődően 2009. december 31. napjáig havi 11.000 Ft-ot, 2010. január 1. napjától havi 10.000 Ft-ot fizessen meg felperesnek lakás többtelehasználati díj jogcímén. Az alperesnek 2008. december 9. és 2013. április 30. napja között 543.000 Ft hátraléka keletkezett, melyet köteles 30 napon belül megfizetni felperesnek. Amennyiben felperes ezen igénye az árverés időpontjáig nem nyer kielégítést, az levonandó a befolyó vételárból az addig lejárt többtelehasználati díjakkal együtt alperes jutójából, és a végrehajtó azt köteles felperesnek kifizetni.

A bíróság ezt meghaladóan felperes keresetét, alperes ellenkérelmét elutasítja. Kötelezi alperest, hogy 30 napon belül fizessen meg felperesnek 347.150 Ft perköltséget.

Az illetéket és szakértői díjat az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet a Ítéltáblához címzetten a ...Törvényszéken lehet 3 példányban írásban benyújtani.

A bíróság tájékoztatja a feleket arról is, hogy a Pp. 256/A.§ (1) bekezdésének b-d) pontjaiban felsorolt esetekben tárgyalás tartását kérhetik, illetve a fellebbezési határidő lejárta előtt előterjesztett közös kérelmük alapján a fellebbezés tárgyaláson kívüli elbírálása kérhető.

I N D O K O L Á S :

Peres felek házastársak voltak. Házasságukat a ... Városi Bíróság 3.P. 20.464/2008/14. szám alatti, 2008. november 19. napján kelt, és 2008. november 20. napján jogerős ítéletével felbontotta.

A peres felek házasságából 1983. október 21. napján ..., 1989. augusztus 8. napján... és 1993. július 25. napján ... utónevű gyermekeik születtek.

A házasság felbontásakor a ... és ... utónevű gyermekek felnőttkorúak voltak, S... munkahellyel rendelkezett, az ...utónevű gyermek pedig esti iskolán vendéglátót végzett, emellett a bátyjával munkát is végzett, melyből jövedelemre tett szert. A kiskorú ... utónevű gyermek a ... Általános Iskolában tanult.

A házasság felbontása iránti eljárásban a peres felek egyezséget kötöttek, mely egyezségükben megállapodtak abban, hogy az 1993. július 25. napján született ... utónevű gyermek a felperes gondozásában került elhelyezésre. Az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy 2008. december 1. napjától kezdődően, előre esedékesen, minden hónap 15. napjáig megfizeti keresménye 20 %-át, minimum összegként 20.000 Ft-ot felperesnek az ... utónevű gyermeke tartására felperesnek. Rögzítették, hogy alperesnek gyermektartásdíj hátraléka nincs.

Peres felek, tekintettel a gyermekek életkorára, valamint arra a körülményre, hogy várhatóan hosszabb ideig közös háztartásban élnek, az ... utónevű gyermek és alperes kapcsolattartását szabályozni nem kívánták.

A közös tulajdonukat képező, ..., ...szám alatti ingatlan használatát akként szabályozták, hogy a felperes jogosult kizárólagosan használni az egyik kishabát, alperes a másik kishabát, míg a nagyobb szobát a peres felek közös, nagykorú gyermekei. Rögzítették, hogy a felperessel egy szobát használ a felek kiskorú gyermeke. Az ingatlan egyéb helyiségeit a felek közösen voltak jogosultak használni. Megállapodtak továbbá abban, hogy az ingatlan rezsiköltségét egymás közt egyenlő arányban viselik.

Az egyezség értelmében a felek közösen voltak jogosultak használni a közös tulajdonukat képező ... típusú személygépkocsit, amelyet hitel terhel. Vállalták, hogy a gépkocsit terhelő hitel törlesztőrészeit, valamint a gépjármű fenntartási költségeit közösen viselik. A bíróság a peres felek egyezségét jogerős végzésével jóváhagyta.

A bíróság peres felek házasságát annak ellenére bontotta fel, hogy azt az alperes ellenezte. A bíróság meghallgatta az eljárás során a felek két nagykorú gyermekét, valamint tanúbizonyítást folytatott le. A lefolytatott bizonyítási eljárásból megállapítható, hogy a peres felek között hosszú évek óta rendszeresek voltak a viták és veszekedések. Ezek elsősorban a pénz körül, illetve szexuális életük körül forogtak. A felperes nehezményezte, hogy az alperes rendszeresen szexuálisan zaklatja és az életük már szinte csak e körül a téma körül forog. Mindkét nagykorú gyermek akként nyilatkozott, hogy a gyermeknevelés terhe, gondja elsősorban felperesi édesanyján volt, aki az ezzel kapcsolatos teendőt maradéktalanul ellátta.

A peres felek házasságának jogerős felbontását követően is változatlanul rendszeresek voltak peres felek között a veszekedések, amelyek szintén a pénz körül, illetve a szexualitás körül forogtak. Az alperes a házasság felbontása ellenére rendszeresen szexuálisan zaklatta felperest, aki ennek eredményeképpen 2008. december 9. napján albérletbe költözött. Ide költözött vele a gondozásában álló ... utónevű gyermek is. Felperes az albérleti díj fizetése mellett a gyermeket megfelelő módon eltartani nem tudta, emellett a gyermeknek hiányzott édesapja és testvérei is, ezért visszaköltözött édesanyjától a szülői házba.

A ... Városi Bíróság 2007. április 29. napján kelt, 9.P.20.174/ 2010/11. szám alatti, 2010. június 23. napján jogerőre emelkedett ítéletével a peres felek ... utónevű gyermekét alperes gondozásában helyezte el.

Kötelezte a felperest, hogy 2010. február 1. napjától kezdődően fizesse meg alperesnek minden havi jövedelme 20 %-át, de minimum összegként havi 10.000 Ft-ot, minden hónap 15. napjáig, előre esedékesen. Megállapította, hogy a felperesnek 2010. február 1. és 2010. április 29. napja között 30.000 Ft gyermektartásdíj hátraléka keletkezett, melyet köteles megfizetni 15 napon belül, a folyó

gyermektartásdíj fizetése mellett alperesnek.

A peres felek 1994. évben vásárolták meg a közös tulajdonukat képező ...belterületén, hrsz. alatt nyilvántartott, természetben szám alatti ingatlanukat, amely jelenleg tehermentes. Az ingatlanban később bővítést eszközöltek. Mind az ingatlan megvásárlásához, az ahhoz felvett hitel megfizetéséhez és az ingatlan bővítéséhez mindkét peres fél családja hozzájárult.

Az ingatlanban felperes elköltözése óta alperes lakik a két közös nagykorú gyermekkel, majd a hozzá visszaköltöző, immáron nagykorúvá vált ... utónevű gyermekkel. Az eltelt időben átmenetileg alperes az ingatlant elhagyta, élettársához költözött, majd ismételten visszaköltözött az ingatlanba. Jelenleg az ingatlanban az alperes egy szobát használ, a többi szobát a peres felek közös, nagykorú gyermekei használják.

A házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. tv. 31. § (2) bekezdése szerint a házassági életközösség megszűnésekor a vagyonközösség véget ér, és bármelyik házastárs követelheti a közös vagyon megosztását. Ennek során igényelni lehet a közös vagyontól a különvagyonba, illetőleg a különvagyonból a közös vagyonba történt beruházások, továbbá a kezelési és fenntartási költségek megtérítését is. Nincs helye a megtérítésnek, ha a kiadás a lemondás szándékával történt.

A (3) bekezdés szerint a házastársak vagyონrészét a házassági életközösség megszűnésekor meglevő közös vagyontól lehetőleg természetben kell kiadni. Ugyancsak természetben kell kiadni a házassági életközösség megszűnésekor meglevő különvagyon is. Amennyiben ez bármilyen okból nem lehetséges, vagy számottevő értékcsökkenéssel járna, a megosztás módját vita esetén a bíróság állapítja meg.

Az (5) bekezdés szerint a házastársak közötti vagyoni viszonyokra a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit is megfelelően alkalmazni kell. A bíróságnak gondoskodnia kell arról, hogy a vagyoni igények rendezésénél egyik házastárs se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz.

A Ptk. 140. § (1) bekezdése 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 Ptk. 147. § értelmében a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, az egy jogról való lemondás semmis.

A 148. § (3) bekezdése értelmében, ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben, az értékesítés során is megilleti.

A (4) bekezdés szerint a bíróság nem alkalmazhatja a közös tulajdon megszüntetésének olyan módját, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik.

Felperes többször módosított kereseti kérelmében kérte a közös tulajdonú ingatlan árverési értékesítés útján történő megszüntetését. Előadta, hogy megkísérelte az ingatlan közös értékesítését, alperesi magatartásra visszavezethetően azonban ez megghiúsult. Egyik peres fél sem rendelkezik

megváltási képességgel a másik fél tulajdoni hányadát illetően. Ezt meghaladóan felperes többlethasználati díj iránt terjesztett elő igényt alperessel szemben, 2008. december 7. napjától kezdődően havi 40.000 Ft-os összegben. Előadta, hogy a közös tulajdonú ingatlant az alperes agresszív, szexuális, zaklató magatartása és az állandó veszekedések miatt volt kénytelen elhagyni. Azóta lakhatását albérletben biztosítja.

Felperes kérte továbbá elszámolni a közös tulajdonukat képező személygépkocsi eladási árát, amelyet alperes időközben értékesített, és annak használatától alperes az egyezség ellenére elzárta.

Alperes a felperesi kereset teljes egészében történő elutasítását kérte. Az ingatlan árverés útján történő értékesítése vonatkozásban előadta, hogy az súlyos érdeksérelemmel járna az alperes részére, aki a három közös gyermek lakhatását biztosítja az ingatlanban, tekintettel az ingatlanpiac helyzetére. Így e vonatkozásban a felperes alkalmatlan időben terjesztette elő ezen kereseti kérelmét. A többlethasználati díj vonatkozásában előadta, hogy a peres felek osztott lakáshasználatban egyeztek meg a házasság felbontása iránti eljárásban. Felperes az ingatlant önkényesen elhagyta, mindenféle kényszerítő körülmény nélkül, ezért többlethasználati díjra sem jogosult. Az alperes nem használt többet tulajdoni illetőségénél, mivel az egyezségben részére juttatott egyetlen szobát használja kizárólagosan, a többi szobát a felperes jóváhagyásával a közös, nagykorú gyermekek használják. A volt közös tulajdonú gépkocsi vonatkozásában előadta, hogy annak törlesztőrészeit az egyezség ellenére alperes egyedül fizette meg. Kérte továbbá elszámolni a felperes által, a Fundamenta lakáskasszájánál, az életközösség megszakadását követően felvett, biztosítással vegyes megtakarításokat. Hivatkozott arra, hogy az ingatlan bővítéskor szülői és testvéri segítséget kapott mind munka, mind pedig anyag formájában, emellett a szülő részéről pénzbeni támogatást is.

A bíróság meghallgatta a peres feleket, beszerezte a per elbírálásához szükséges iratokat, tanúbizonyítást, valamint igazságügyi szakértői bizonyítást folytatott le.

A bíróság elsődlegesen vizsgálta az ingatlan árverés útján történő értékesítése és a vételár megosztása iránti kereseti kérelmét. A felperes az ingatlan forgalmi értékét 14.000.000 Ft-ban, az alperes 16.000.000 Ft-ban határozta meg. A felperes 2009. július 22. napján adásvételi előszerződést kötött ...a tulajdoni illetőségére nézve, mely előszerződésben az ingatlan vételárát 13.000.000 Ft-ban határozták meg. ... vételi szándéka komoly volt, hiszen az ingatlan megvásárlásával az üzlete előtti parkolót tudta volna bővíteni.

Tanúmeghallgatása során előadta, hogy több ajánlatot is tett alperes részére a tulajdoni illetősége vonatkozásában, így felajánlotta, hogy vásárol részére egy egy szobás lakást, plusz ad 1.000.000 Ft-ot, valamint felajánlott 8.000.000 Ft-ot alperesnek, a tulajdoni illetőségéért. Az alperes azonban 9.000.000 Ft-ot követelt, amelyet már irreálisnak tartott. Alperesi magatartásra tekintettel végül elállt a vételi szándékától.

A felperes a peres eljárás során felajánlotta alperesnek, hogy magához váltja a tulajdoni illetőségét az általa megjelölt vételáron. Alperes ez ellen is elzárkózott, illetve maga is megalapozatlan vételi ajánlatot terjesztett elő. Nyilatkozott tett arra nézve is, hogy 16.000.000 Ft-os vételár mellett hajlandó az ingatlanból kiköltözni, majd a tulajdoni illetőségét 9.500.000 Ft-ban jelölte meg. Majd tett olyan tartalmú nyilatkozatot is, hogy semmilyen formában nem kívánja a tulajdonközösséget megszüntetni.

A perben kirendelt ... igazságügyi szakértő 2010. június 12. napján kelt aggálytalan szakvéleményében a perbeli ingatlan forgalmi értékét per, teher és igénymentesen, beköltözhető állapotban 12.800.000 Ft-ban határozta meg. Az igazságügyi szakértő szakvéleményéből minden kétséget kizáróan megállapítható, hogy alperes teljes egészében irreális összegeket jelölt meg, mind az ingatlan forgalmi értéke, mind pedig a tulajdoni hányada alapján, jutójára nézve. Kifejezetten megakadályozta az ingatlannak a peren kívüli értékesítését, elzárva a felperest attól, hogy hozzájusson tulajdoni illetőségének ellenértékéhez.

A bíróság álláspontja szerint kifejezetten rosszhiszeműen helyezkedett arra az álláspontra, mint birtokban lévő tulajdonostárs, hogy a felperest nem illeti meg az ingatlanból semmi. Nyilvánvalóan a bíróság ezt az alperesi magatartást méltányolni nem tudja. Kétségtelen tény, hogy ... éppúgy, mint az egész országban, alacsony az ingatlanforgalom, és meglehetősen nyomottak a forgalmi értékek. Ennek változására azonban az elkövetkezendő néhány évben remény nincs. Az árverésből befolyó vételárból mindkét peres fél tudja lakhatását biztosítani az ugyancsak nyomott árú lakótelepi ingatlanokból. A közös, nagykorú gyermekek lakhatását pedig egyik peres fél sem köteles biztosítani. Ezért a bíróság elrendelte az ingatlan árverés útján történő értékesítését, és a vételár felek közötti megosztását. A legkisebb árverési értéként az igazságügyi szakértő által megállapított, 12.800.000 Ft-ot határozta meg.

A bíróság vizsgálta az alperes által előterjesztett különvagyoni igényt, amelyet nem talált megalapozottnak. A bíróság a szükséges tanúbizonyítást lefolytatta. Kétségtelen tény, hogy alperes szülői és testvéri segítséget kapott az ingatlan bővítése során. A pénzbeli támogatás bizonyítást nem nyert. Ugyanakkor felperes hivatkozott arra, hogy családjától szintén kapott pénzbeli támogatást, amelyet alperes kétségbe nem vont. A bíróság által bizonyítottan talált, alperes családja által beruházáshoz nyújtott segítség a forgalmi értékben mindösszesen 300.000 Ft-ot képvisel a szakértő álláspontja szerint. A peres felek 26 évig éltek házasságban, a felperes felnevelt 3 gyermeket, emellett munkát végzett. Nyilvánvalóan mindkét peres fél családja, tekintettel a felek házasságára, a gyermekeikre, az otthonalapításra biztosította mindkét peres félnek együttesen a családi segítséget. Ezért a bíróság a peres felek közös tulajdonú ingatlanát, az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett állapotnak
megfelelően,
egymás között, egyenlő arányúnak tekintette.

Rámutat a bíróság arra a körülményre, hogy alperes ... közeli településen,... rendelkezik családi házas ingatlan 1/2-ed tulajdoni illetőségével, amely üresen áll. Az alperes lakhatása ezen ingatlanban is megoldott, akár a gyermekekkel együtt. Így az alperesnek van hová költöznie, erre tekintettel is rendelte el a bíróság az ingatlan üres állapotban történő árvezetését, és kötelezte az alperest az ingatlan elhagyására.

A bíróság ezt követően vizsgálta a felperes többlethasználati díj iránti igényét, amelyet megalapozottnak ítélt meg.

A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeképpen már a házasság felbontása iránti eljárásban a bíróság meghallgatta peres felek akkor két nagykorú gyermekét, akik egybehangzó nyilatkozatot tettek a szüleik közötti állandó veszekedésekről, vitákról. Következésképpen hivatkoztak arra, hogy a szüleik veszekedései a pénz körül, illetve a szexualitás körül forognak. A későbbiekben jelen eljárásban, tanúkénti meghallgatásuk során ezt megerősítették. Az ... utónevű gyermek tanúvallomásában kifejezett nyilatkozatot tett arra, hogy alperes felhívta a felperest az ingatlan elhagyására.

Érdektelen tanúvallomást tett a perben ..., valamint ..., akik közvetlenül akkor kerültek kapcsolatba felperessel, amikor egy reklámszatyorral az ingatlant elhagyta. Felvették gépjárművükbe és ... vitték, ahol felperes munkát kívánt keresni. Útközben részletesen elmesélte családi problémáit, és panaszkodott az alperes szexuális zaklatására, tettlegességére. A későbbiekben ... munkát biztosított felperes részére. ... tanú nem csak a felperes távozására tudott nyilatkozni, hanem a vonatkozásban is tanúvallomást tett, hogy egy alkalommal felperes kérésére hazahozta őt a közös tulajdonú ingatlanba, de oda felperes bemenni nem tudott, mert alperes a zárat lecserélte. Még egy alkalommal elhozta felperest, ekkor azonban az alperes végig ordította az utcát, és olyan kifejezéseket használt, hogy „takarodj innen, te büdös kurva”, illetve „takarodj a kurva anyádba”. Egyebekben a bíróság az eljárás során is meg tapasztalta az alperes agresszivitását felperessel szemben.

A bíróság álláspontja szerint az alperes szexuális zaklatásával, agresszív magatartásával lehetetlenné tette a felperes bentlakását. Nyilvánvalóan a felperes nem döntött volna egyébként amellet, hogy a kiskorú gyermekkel együtt albérletbe költözzön, felvállalva az azzal járó plusz terheket. Ezért a bíróság kötelezte az alperest a felperes elköltözésének időpontjától többlethasználati díj fizetésre, hiszen az alperes elzárta a felperest magatartásával, tulajdoni illetősége használatától.

A bíróság nem osztja alperes azon álláspontját, hogy a gyermekek lakhatását felperesnek is biztosítani kell. A felnőttkorú gyermekek vonatkozásában ez a kérdés fel sem merül. A kereset előterjesztésekor még kiskorú Attila utónevű gyermek vonatkozásában megállapítható, hogy a felperes elköltözésekor a gyermeket magával elvitte, biztosította a lakhatását mindaddig, amíg a gyermek a gondozásában állt. Azt követően azonban, amikor a gyermek alperes gondozásába került, az alperes kizárólagos kötelezettsége volt a gyermek lakhatásának biztosítása. Kétségtelen tény, hogy a kiskorú gyermek lakhatását lehetőleg az utolsó közös házastársi lakóhelyen kell biztosítani, de ez mindig annak a félnek a kötelezettsége, akinek a gyermek a gondozásában áll, a különélő szülőt gyermektartásdíj fizetési kötelezettség terheli. A gyermeket gondozó szülő természetbeni tartásának körében merül fel a lakhatás biztosítása.

A bíróság az alperest terhelő többlet használati díj megállapításánál az igazságügyi szakértő által megállapított használati díjakat vette alapul. Az igazságügyi szakértő az ingatlan egészének használati díját 2008. és 2009. évben 22.000 Ft/hóban, 2010, 2011. és 2012. években havi 20.000 Ft-ban határozta meg, melyet a bíróság a 2013-as évre is irányadónak tekintett.

A szakvéleményt figyelembe véve felperest 2008. decemberére 11.000 Ft, 2009. évben 132.000 Ft, 2010. évben 120.000 Ft, 2011. évben 120.000 Ft, 2012. évben 120.000 Ft, míg 2013. évben, annak április 30. napjáig 40.000 Ft, így összesen 543.000 Ft többlethasználati díj illeti meg. Ennek megfizetésére kötelezte a bíróság alperest azzal, hogy az elszámolandó az ingatlan árverése során befolyó vételárból, amennyiben addig alperes megfizetési kötelezettségeinek eleget nem tesz.

A bíróság elutasította mind felperes kereseti kérelmét, mind alperes ellenkérelmét a ...-nál lévő betétek, valamint a felek közös tulajdonú gépjárműve vonatkozásában. Megállapítást nyert ugyanis, hogy a peres felek házastársi ingó vagyonközössége semmilyen formában megszüntetésre nem került. E vonatkozásban e perben sem terjesztett elő egyik fél sem kereseti kérelmet, vagy viszontkereseti kérelmet. Az ingó vagyonközösség megszüntetésére csak annak teljes körében van lehetőség, abból egy-egy ingóságot kiragadni és megosztani a felek között nem lehet. A felek nincsenek elzárva annak lehetőségétől, hogy a házastársi ingó vagyonközösségüket akár peren kívül, akár további perben megszüntessék.

Tekintettel arra, hogy a felperes a perben beszerzett szakvéleményeket teljes egészében elfogadta, és azok alapján kérte, hogy a bíróság hozza meg döntését, lényegében pernyertes lett. Ezért a bíróság a

perköltség viselése felől a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott. A perköltség alapját tekintette a felperes ingatlanból jutóját, valamint az alperes által megfizetendő hátralékos többlethasználati díjat. Annak 5 %-ában állapította meg a perköltséget, tekintettel arra, hogy a felperest hosszú időn keresztül jogi képviselő is képviselte, valamint a felperes számos alkalommal vett részt tárgyaláson az alperes perelhúzó magatartása miatt, és ezzel kapcsolatban ...között jelentős útiköltsége is felmerült.

A bíróság mindkét peres félnek személyes költségmentességet engedélyezett, ezért az illetéket és szakértői díjat az állam viseli.

Az ítélet elleni fellebbezési lehetőség a Pp. 233. § (1) bekezdésén alapul.

..., 2013. április hó 30. napján

...sk.
bíró