

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítélőtábla dr. Szendrő Németh Tamás ügyvéd által képviselt "A" **felperesnek** dr. Barity Zoltán ügyvéd által képviselt "B" **alperes** ellen **közös tulajdon megszüntetése** iránt indított perében a Vas Megyei Bíróság 2007. március 19. napján kelt P.20.978/2006/10. számú ítéletével szemben a felperes 11. sorszámú fellebbezése folytán meghozta a következő

Í t é l e t e t :

Az ítélőtábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezését részben megváltoztatva a megváltási ár összegét 3.782.597,- (Hárommillió-hétszáznyolcvankettőezer-ötszázkilencvenhét) Ft-ra felemeli.

Ezen összegből 2.000.000,- (Kettőmillió) Ft-ot az alperes az elsőfokú ítéletben írt módon és időben, míg a fennmaradó összeget 60 napon belül köteles megfizetni a felperesnek.

Az alperes köteles az államnak megfizetni az APEH Nyugat-dunántúli Regionális Igazgatósága Illetékfőosztálya felhívására 8350,- (Nyolcezer-háromszázötven) Ft feljegyezett fellebbezési eljárási illetéket, az ezt meghaladóan feljegyzett 103.650,- (Egyszázháromezer-hatszázötven) Ft feljegyezett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli. A felek maguk kötelesek viselni a fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a "C"**helység.....** hrsz-ú lakásingatlan közös tulajdonának megszüntetését megváltás útján rendelte el. A felperes ½ tulajdoni hányadát 3.566.526,- Ft megváltási ár ellenében az alperes tulajdonába adta. Az alperest a megváltási ár 15 napon belüli megfizetésére kötelezte. Rendelkezett a tulajdonjog-változásnak a megváltási ár megfizetését követő földhivatali átvezetése iránt. A megyei

bíróság az alperes tulajdonjog megállapítása iránti viszontkeresetét elutasította, kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak 309.800,- Ft eljárási illetéket, továbbá 16.200,- Ft szakértői díjat. Rendelkezése szerint további 107.000,- Ft eljárási illeték és 16.200,- Ft szakértői díj az állam terhén marad, a felek pedig maguk kötelesek viselni költségeiket.

Ítélete indokolásában megállapította, hogy a perbeli ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban képezi a peres felek tulajdonát. Az alperes adásvétellel, a felperes 2003-ban tartás jogcímén szerezte meg tulajdoni illetőségét. A Magyar Honvédség a lakás bérelőjeként a felperes édesanyját jelölte ki, figyelemmel arra, hogy a felperes néhai édesapja hivatásos tiszt volt. A honvédség 1994. április 5. napján közölte, hogy a lakás önkormányzati lakásnak minősül, szolgálati jellege megszüntetésre került. Ezt követően 1994. június 17-én a felperes édesanyja bérleti szerződést kötött a "D" kft-vel. A felperes édesanyja és az alperes 1995. február 24-én kötöttek házasságot, majd 1995. november 6-án kelt adásvételi szerződéssel $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban vásárolták meg az ingatlant. A szerződésben meghatározott vételár 502.200,- Ft volt, a 10 %-át meghaladó vételárrész azonnali készpénzben való megfizetésére figyelemmel további 40 %-os árcsökkentésre került sor, a ténylegesen fizetendő vételár tehát 321.408,- Ft volt, melyet a vevők a házassági életközösségük alatt szerzett közös pénzből fizették ki. A felperes édesanyja 2005. augusztus 30-án hunyt el.

A beköltözhető forgalmi érték 1.674.000,- Ft volt, az ingatlan jelenlegi beköltözhető forgalmi értéke 6.760.000,- Ft, a lakott forgalmi értéke pedig 4.725.000,- Ft. Jelenleg mindkét fél bent lakik, a felperes vállalta a kiköltözés kötelezettségét, alperes pedig teljesítőképességét részben igazolta.

A megyei bíróság megállapította, hogy 2005. szeptembere és 2007. márciusa között a felperes a lakással kapcsolatosan mindösszesen 196.486,- Ft kiadást viselt, míg az alperes ugyanerre az időszakra közös költség, távhő- és melegvíz-szolgáltatási-, gáz-, víz-, kábeltévé- és villany díj címén 342.475,- Ft-ot fizetett meg. Az alperes fizette meg a felperes édesanyjának 246.279,- Ft-os temetési költségét, ugyanakkor 20.000,- Ft temetési segélyt kapott. 2005. májusa és augusztusa között a felperes felvette az alperes 4 havi nyugdíját, összesen 208.000,- Ft összegben, továbbá 167.200,- Ft-ot vett fel az édesanyjának járó műtéti biztosítási díj címén.

A megyei bíróság ítélete jogi indokolásában a Csjt. 27. § (1), valamint a 28. § (1) bekezdésére utalással nem találta megállapíthatónak, hogy a kedvezményes lakásvételár az alperes különvagyoni forrásaiból került kifizetésre, ezért a tulajdonjog megállapítása iránti viszontkeresetet alaptalannak ítélte.

Megállapította ugyanakkor, hogy a bérleti jognak, mint vagyoni értékű jognak az értéke a felperesi jogelőd Csjt. 28. § (1) bekezdés a) pontja szerinti különvagyónának minősült, hisz a lakás a házastársak egymás közötti belső jogviszonyában a felperesi jogelőd önálló bérlete volt. A forgalmi érték és az adásvételi szerződésben kikötött vételár közötti vételárkedvezmény a megszűnő lakásbérleti jogviszony és a bérelő meg nem térült beruházásainak együttes értéke. Az nem állapítható meg, hogy utóbbiak a vételárkedvezményből milyen arányt képviselnek, de az állandóan követett bírói gyakorlat szerint - a Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.22.941/2000/7. számú jogesetére hivatkozással - a megszűnő lakásbérleti jogviszony értéke a vételárkedvezmény 1/3-ában, 390.600,- Ft-ban számolandó el. Ez a forgalmi érték 23 %-át teszi ki, ilyen arányú tehát a felperesi jogelőd különvagyona.

A szerződésben kikötött 502.200,- Ft-os vételár és a ténylegesen megfizetett összeg közötti kedvezmény nem minősül különvagyonnak, hisz ez az engedmény abból adódott, hogy a házastársak a vételárat egy összegben fizették ki, erre pedig közös vagyoni pénzből került sor. Az ingatlan tehát 77 %-ban képezte a volt házastársak közös vagyonát. A különvagyon és a felperesre eső közösvagyon illetőség a jelenlegi forgalmi értékből 4.157.400,- Ft-ot képvisel. A bíróság ebbe számította be a felperes és az alperes egymással szembeni megtérítési igényeinek elszámolását követően az alperes javára fennmaradó 590.874,- Ft-ot, így a megváltási árat 3.566.526,- Ft-ban határozta meg.

A viszontkereset körében felmerült perköltségek viselésére a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperest kötelezte, míg a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatosan felmerült költségek viseléséről a Pk. 10. számú kollégiumi állásfoglalás VI. g) pontja alapján rendelkezett.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a megváltási ár 5.433.761,- Ft-ra való felemelését, másodlagosan pedig az ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Sérelmezte, hogy a felperes által viselt kábeltévé- és villanydíj-kiadásokat a bíróság az alperes által megfizetett rezsiköltségek körében is elszámolta, így az alperes javára a ténylegesen elszámolható 201.205,- Ft helyett 342.475,- Ft költséggel számolt. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem teljesítette a felperes azzal kapcsolatos indítványát, hogy az irányadó időszakban ki vette fel az alperes nyugdíját, így megalapozatlanul számolt el az alperes javára 4 havi nyugdíjat. Utalt arra is, hogy ebben az időszakban a felperes vezette a háztartást, az alperes sem ez ellen, sem pedig a nyugdíjak esetleges felvétele ellen nem tiltakozott, így ráutaló magatartásával hozzájárult ahhoz, hogy azt a felperes a háztartásra fordítsa, ekként igényt később már nem támaszthat.

A fellebbezési eljárás során az ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségére és ennek elsőfokú ítéletben meghatározott ellenértékére irányuló fellebbezési kérelmét visszavonta, ugyanakkor 2007. márciusától havi 20.000,- Ft használati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Ennek indokaként előadta, hogy a lakásból való elköltözését követően az alperes lecserélte a zárat, megfosztva ezzel a tulajdonjoghoz tapadó használati lehetőségétől. Ugyanerre hivatkozással kérte a 2007. márciusa után felmerült kiadások körében támasztott alperesi igény elutasítását, továbbá az alperesnek a felperes által viselt 6966,- Ft áramdíj megfizetésére kötelezését.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Kifejtette, hogy a kábeltévé- és a villanydíj körében az elsőfokú bíróság az alperes által benyújtott kimutatások és bizonylatok megfelelő értékelésével számszakilag helyes döntést hozott. A nyugdíjköveteléssel érintett időszakban a felperes is rendelkezett önálló jövedelemmel, emellett az édesanyja és az alperes nyugdíját is felvette, de soha nem igazolta és nem is valószínűsítette, hogy az alperes nyugdíjának teljes összegét a háztartásra fordította volna, illetve, hogy azt mikor és mire költötte. Az alperes ennek elszámolásáról ráutaló magatartással sem mondott le, csupán mindaddig nem érvényesítette követelését, míg a felperes pert nem indított.

A fentiekben túl a megváltási árba kérte beszámítani az elsőfokú ítélet meghozatalát követően felmerült lakással kapcsolatos kiadások fele összegét, 48.612,- Ft-ot. Álláspontja szerint

ezek a közös költségből és távhő-díjból álló kiadások a tulajdonost bentlakásától függetlenül terhelik.

A felperes 6.966,- Ft áramdíj-követelését alaptalannak minősítette, megítélése szerint nem nyert bizonyítást, hogy milyen időszakra esedékes tartozás került megfizetésre.

A használati díj iránti felperesi kereseti kérelem elutasítását kérte.

Előadta, hogy továbbra is hajlandó és képes az elsőfokú bíróság által meghatározott megváltási árat megfizetni, a letétbe helyezett 2.000.000,- Ft 15 napon belüli teljesítésének nincs akadálya, a fennmaradó összegre nézve ugyanakkor - a hitelfelvétel lebonyolításának várható idejét is figyelembe véve - legalább 30 napos teljesítési határidő engedélyezését kérte.

A felperes módosított fellebbezése az alábbiak szerint részben alapos.

A megyei bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást, az eljárási szabályok betartásával hozta meg döntését, így az ítélet - a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között - érdemi felülbírálatra alkalmas.

A felperes fellebbezésének módosítására figyelemmel az őt megillető megváltási ár az elsőfokú ítéletben megállapított 4.157.400,- Ft.

Fellebbezés nem érintette a temetési költség (226.279,- Ft) és a biztosítási díj (83.600,- Ft) beszámítására irányuló alperesi, valamint a 98.242,- Ft beszámítására irányuló felperesi igénnyel kapcsolatos elsőfokú ítéleti rendelkezést. A másodfokú eljárás tárgyát tehát a felek egymással szemben támasztott további rezsiköveteléseinek és az alperes nyugdíjával kapcsolatos követelésnek az elszámolása, valamint a felperes használati díj iránti kereseti követelésének elbírálása képezte.

Az utóbbi körében az ítéletábra mindenekelőtt a Pp. 247. §-ának (1) bekezdésére volt figyelemmel, mely szerint a keresetet a másodfokú eljárásban megváltoztatni - az a-c) pontokban felsorolt kivételektől eltekintve - nem lehet. Új kereseti kérelem előterjesztésére tehát a fellebbezési eljárásban nincs eljárásjogi lehetőség. A felperes a közös tulajdon megszüntetése iránt folyamatban levő elsőfokú eljárás során használati díj iránti igényt nem érvényesített. A másodfokú eljárás során a követelése ténybeli alapjaként az elsőfokú ítélet meghozatalát követő alperesi magatartást jelölte meg. Igénye új ténybeli és a korábitól eltérő jogi alapokon nyugszik, sem keresetfelemelésként, sem a követelés járulékaként nem minősíthető: olyan külön kereseti kérelem, melynek érvényesítésére a másodfokú eljárásban nincs eljárásjogi lehetőség. Erre tekintettel az ítéletábra a használati díj iránti felperesi igény érdemi elbírálását - az EBH.2000.208. és a BH.1993.177. számú eseti döntésekben írtakra is figyelemmel - mellőzte.

A felperesnek az elsőfokú ítéletben az alperes javára elszámolt rezsikövetelés körében előterjesztett fellebbezése - bár a kifejtettekhez képest eltérő okból - részben alapos. Az alperes által P.20.011/2006/5/A/1. és 13/A/1. alatt, valamint a P.20.978/2006/3. és 8. számú iratok mellékleteként csatolt számlák, csekkek és bizonylatok alapján megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság nem a felperes javára már elszámolt UPC előfizetési díjat és áramdíjat,

hanem az alperes által ilyen jogcímen viselt költségeket (2005. szeptemberi 2450,- Ft UPC előfizetési díj, 5989,- Ft áramdíj) számolta el az alperes javára.

Ugyanakkor megállapítható, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző időszakra az alperes által felszámított lakással kapcsolatos kiadások kimutatása számszakilag részben, az alábbiak szerint téves. A 2006. februári fűtés- és melegvíz díjnak 12.412,- Ft-os összegét, valamint a 2006. februári közös költség+felújítás 7770,- Ft + 1300,- Ft-os összegét, (mindösszesen tehát 21.532,- Ft-ot) az alperes a P.20.011/2006/5/A/1. és 13/A/1. számú iratok tanúsága szerint a 2006. márciusát megelőző időszakra elszámolt 126.320,- Ft, továbbá a 2006. március eleje és május vége közti időszakra elszámolt 72.549,- Ft körében is figyelembe vette. A 2006. június-augusztus hónapokra elszámolt 41.047,- Ft-os alperesi követelés okiratokkal nem került alátámasztásra, a P.20.978/2006/3. sorszám alatt csatolt bizonylatok mindösszesen 80.484,- Ft lakással kapcsolatos költségnek a 2006. június elejétől december végéig történő alperesi kifizetését igazolják. A fentiek figyelembevételével a 2005. szeptembere és 2007. februárja közötti időben az elsőfokú ítéleti tényállásban írtakkal szemben az alperes nem 342.475,- Ft összegben, hanem 279.896,- Ft összegben fizetett lakással kapcsolatos kiadásokat, melynek - igénye szerint - felét, 139.948,- Ft-ot jogosult a felperessel szemben elszámolni.

A felperes az elsőfokú ítélet meghozatalát követően már nem lakott a perbeli lakásban. Az ítélethozatalt követő időszakra tehát a Ptk. 141. §-ára tekintettel csupán az alperes által társasházi közös költség címén megfizetett kiadások részbeni viselésére köteles, a távhő díja ugyanis nem minősül a dolog fenntartásával járó, illetve a dologgal kapcsolatos egyéb kiadásnak vagy a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségnek.

Az elsőfokú ítélet meghozatalát követő időszakra tehát a Pf. 6. és Pf. 9. számú iratok mellékleteként csatolt számlakivonatokat és számlák szerint összesen 53.402,- Ft összegben viselt közös költség fele, 26.701,- Ft számolható el az alperes javára.

Az ítélet tábla megalapozottnak ítélte azt az elsőfokú megállapítást, hogy a felperes 208.000,- Ft összegben felvette az alperes 2005. május, június, július és augusztus havi nyugdíját. A felperes az eljárás első időszakában személyes nyilatkozatával ezt megerősítette, csak a későbbiekben nyilatkozott úgy, hogy erre határozottan nem emlékszik. A korábbi személyes nyilatkozata alapján ez a tény ítéleti bizonyossággal megállapítható volt. Ugyanakkor a peradatok - az alperesnek a másodfokú eljárás során tett azon nyilatkozata, mely szerint a nyugdíj vonatkozásában az elszámolás a felek közti viszony megromlásáig nem volt aktuális (Pf. 5. számú jkv.), illetőleg korábban is a felperes édesanyja helyett időközönként a felperes vette fel a nyugdíjat - azt támasztották alá, hogy a nyugdíj a közös családi kasszába került. A pénzeszközökkel a felek közös gazdálkodást folytattak. Az alperes azzal, hogy a felperestől nem kérte számon a négyhavi nyugdíjat, ráutaló magatartással beutalta a közös kiadások finanszírozását biztosítani hivatott pénzeszközök közé. Ezzel kapcsolatosan az alperes csak akkor tarthatna igényt megtérítésre, ha a közös kiadások viselését szolgáló pénzből a házastársa halálakor bizonyos összeg fennmaradt volna. A per során a felek többször rendezték részegyezőséggel követeléseiket, elszámolást nyert többek között a felperes édesanyjának nevére szereplő takaréklevelel is, azonban arra nézve, hogy ezen felül egyéb megtakarítások maradtak volna fenn, a perben nem merült fel adat.

A kifejtettek miatt a felperes megváltási ár iránti követelésébe az alperes az elsőfokú ítéletben írtakkal szemben ezen összeg (208.000,- Ft) beszámítására nem jogosult.

A felperes a Pf. 8/F/1. szám alatti fizetési felszólítással és feladóvevénnyel megfelelően igazolta, hogy a lakással kapcsolatosan 2007. december 5. napján 6966,- Ft-ot fizetett meg áramdíj-elmaradás jogcímén. Az alperes vitatta, hogy ennek keretében a felperes az elköltözését követő időszakra esedékes áramdíjat fizetett meg, erre figyelemmel a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte állításának bizonyítása. Ezen kötelezettségének azonban a felperes - álláspontjával ellentétben - a becsatolt okiratmásolatokkal nem tudott eleget tenni. A szolgáltató felé keletkezett követelés esedékességét nem igazolta, így a bizonyítatlanság terhét viselnie kell. Az ítélet tábla tehát a felperes lakásból való elköltözését megelőző időszakra felmerült kiadásnak minősítette a 6966,- Ft-os kifizetést, ezért ennek a lakás használatával kapcsolatosan felmerült költségnek csupán a felét, 3483,- Ft-ot jogosult a felperes elszámolni.

A fentiekre tekintettel a felek közötti elszámolás tehát az alábbiak szerint alakul.

Az alperes a megváltási ár iránti felperesi követeléssel szemben jogosult beszámítani az elsőfokú ítéletet megelőzően viselt rezsikiadások felét (139.948,- Ft), az ítélethozatalt követően általa viselt közös költségek felét (26.701,- Ft), a temetési segéllyel csökkentett temetési kiadásokat (226.279,- Ft), valamint a felperes által felvett biztosítási díj felét (83.600,- Ft), mindösszesen 476.528,- Ft-ot. Ezzel szemben a felperes jogosult beszámítani az elsőfokú bíróság által megállapított 98.242,- Ft-ot, valamint a másodfokú eljárásban érvényesített rezsiköltséget 3483,- Ft összegben, mindösszesen tehát 101.725,- Ft-ot.

A felek által beszámított összegek különbözetével, 374.803,- Ft-tal csökkentendő tehát a felperes tulajdoni illetőségének 4.157.400,- Ft-os jelenlegi forgalmi értéke.

Mindezek alapján az ítélet tábla az elsőfokú ítélet megfellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdés második fordulata szerint részben megváltoztatta, a felperesnek járó megváltási ár összegét 3.782.597,- Ft-ban határozta meg, míg a teljesítési határidőt - a felperes által nem ellenzett alperesi kérelmének helyt adva - akként módosította, hogy a letétbe helyezett 2.000.000,- Ft-ot meghaladó összeg megfizetésére - a hitelügyintézés várható időtartamát figyelembe véve - a Pp. 217. § (2) bekezdésében írtak alapján 60 napos határidőt szabott.

A fellebbezési perérték a felperes eredeti fellebbezése szerint 1.867.235,- Ft volt. Az állam által előlegezett 112.000,- Ft fellebbezési eljárási illetéknek a fellebbezés visszavonásával érintett fellebbezési értékre eső részét, 95.300,- Ft-ot a Pp. 78. § (1) bekezdése és a felperes személyes költségmentessége folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam visel. A fennmaradó 16.700,- Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a feleknek a közös tulajdon megszüntetése körében irányadó PK. 10-es számú állásfoglalás VI/g. pontjára tekintettel az ítélet tábla egyenlő arányban megosztva az alperest 8350,- Ft megfizetésére kötelezte, a fennmaradó 8350,- Ft illetéket a személyes költségmentes felperes helyett a Magyar Állam viseli, míg a felek maguk kötelesek viselni az ezt meghaladóan felmerült másodfokú költségeiket.

Győr, 2008. január 7. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Zámbo Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó:

Az ügy jogkérdésben való tömör összefoglalása:

A lakással kapcsolatos közös költséget a tulajdonostársaknak - eltérő megállapodás hiányában - bentlakásuktól függetlenül közösen kell viselniük.

A közös tulajdon megszüntetése iránti perben az elsőfokú ítélet meghozatalát követően keletkezett ténybeli alapra hivatkozással, új jogalap megjelölésével előterjesztett használati díj iránti igény érvényesítése a kereset megváltoztatásának tilalmába ütközik, sem keresetfelelemelésként, sem a követelés járulékaként nem értékelhető.

Alkalmazott jogszabályok: Ptk. 141. §, Pp. 247. §