

A Győri Ítéltábla dr.Zsirai Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek dr.Gál Péter Ügyvédi Iroda által képviselt I.r., az II.r., valamint a III.r. alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt a Szombathelyi Törvényszék előtt folyamatba tett perében Szombathelyen 2012.évi szeptember hó 3.napján 17.P.20.228/2011/69.szám alatt hozott ítélet ellen a felperes részéről 72.sorszám alatt, az I.r. alperes részéről 73.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben és az alábbiak szerint megváltoztatja.

A **Város 1...**szám alatti ingatlan árverési értékesítése esetén az I.r. alperes az árverési vételár megfizetését követő 15 napon belül köteles az ingatlanból kiköltözni és azt kiürített állapotban az árverési vevő birtokába bocsátani.

Az ítéltábla mellőzi a 4.670.000 (négymillió-hatszázhetvenezer) forint értékű házastársi közös vagyoni ingóság megosztására, a 205.000 forint ingó értékkülönbség megállapítására és megfizetésére, az I.r. alperesnek a 2.220.000 (kettőmillió-kettőszázhuszezer) forint többlethasználati díj különbség megfizetésére és az I.r. alperesnek 2012. szeptember 1.napjától a **Város 1...**szám alatti ingatlan közös tulajdonának megszüntetéséig járó havi 115.000 (egyszázötvenezer) forint többlethasználati díj megfizetésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezéseket.

Mellőzi a felperesnek arra való kötelezését, hogy fizessen meg az I.r. alperes javára 2012.szeptember 1.napjától a **Város 1...2.**szám alatti ingatlan vonatkozásában a havi 32.500 (harminckettőezer-ötszáz) forint többlethasználati díjat.

Köteles a felperes 90 napon belül 2010.július 1.napjától 2013.augusztus 27.napjáig megfizetni az I.r. alperesnek a **Város 1...2.**szám alatti ingatlan használati díjaként 1.250.000 (egymillió-kettőszázötvenezer) forintot.

Az ítéltábla a felperes által az I.r. alperes részére 15 napon belül fizetendő ellenérték összegét 625.405 (hatszázhuszonöt ezer-négyszázöt) forintra felemeli.

Ezt meghaladóan az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Mindegyik peres fél viseli a saját felmerült másodfokú perköltségét.

Köteles a felperes az illetékügyben eljáró adóhatóság felhívására az állam javára megfizetni 427.500 (négy százhuszonhét ezer-öt száz) forint, míg az I.r. alperes ugyanilyen módon 407.000 (négy százhet ezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A felperes többszörösen módosított keresetében kérte annak megállapítását, hogy a **Város 1...hrsz.-ú, a Város 1...szám alatti lakóház, udvar megnevezésű ingatlan** $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát házastársi vagyontársaság jogcímén megszerezte és kérte az ingatlan-nyilvántartásba történő tulajdonjog bejegyzést is. Egyben a ...1szám alatti ingatlan vonatkozásában kérte, hogy az I.r. alperes az ő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát váltsa magához, amennyiben az I.r. alperes nem teljesítő képes, így árverési értékesítést kért. Ellenezte ezen ingatlan társasházzá történő átalakítását.

A **Város 1...szám alatti ingatlan** vonatkozásában 2010.január 1.napjától kezdődően havi 10.000 forint többlethasználati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Igényt tartott a **Város 1...szám alatti ingatlannal** kapcsolatban kifizetett rezsiköltségek megfizetésére mégpedig 1.871.794 forint összegben.

A **Település 2 ...1.szám alatti ingatlan** vonatkozásában árverési értékesítést kért. Kérte a két üdülő használati jog megváltására kötelezni az alperest a szakértői által megjelölt értékben.

Az ingóságok vonatkozásában az I.r. alperes viszontkeresetének az elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy ítélt dologról van szó, figyelemmel a 2006.szeptember 20.napján, illetve a 2006.december 16.napján megkötött megállapodásra, valamint a Központi Kerületi Bíróság 6.P.100.641/2007/7.sorszámú jogerős egyezségében foglaltakra.

Kérte a **Város 1...2 szám alatti ingatlan** bérleti díja vonatkozásában az I.r. alperes 366.049 forint tartozásának az elszámolását. A használati díj körében nem vitatta a beszerzett szakértői szakvéleményt.

Az I.r. alperes többszörösen módosított viszontkeresetében a **Város 1...szám alatti ingatlan** elsődlegesen természetben történő megosztását kérte, másodlagosan társasházzá történő átalakítást. Közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését ellenezte. Igényt tartott az általa kifizetett rezsiköltségek megfizetésére, valamint az általa fizetett ... kölcsön $\frac{1}{2}$ részének 865.500 forint megfizetésére. A **Város 1 ...2 ingatlan** használati díjaként havi 40.000 forintot kért elszámolni 2010.július 1.napjától kezdődően.

Egyben kérte az ingóságok vonatkozásában a házastársi közös vagyon megosztását. Az ingóságok összértékét 3.800.000 forintban jelölte meg. A felperes állítása szerint 2.230.000 forint értékű ingóságot elszállított, így a felperest 730.000 forint ingóvagyon értékkülönbözet megfizetésére kérte kötelezni.

A **Település 2... 1. szám alatti ingatlan** körében a közös tulajdon megszüntetését akként kérte, hogy az ő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát a felperes váltsa magához 8.250.000 forint ellenérték fejében. Az árverési értékesítést ellenezte.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a **Város 1.... hrsz. alatt felvett a Város 1 ...1szám alatti ingatlan** $\frac{1}{2}$ részének tulajdonjogát a felperes házastársi közös szerzés jogcímén megszerezte.

E vonatkozásban megkeresni rendelte a **Város 1** i Közzét Földhivatal a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

A II. és III.r. alperest a fentiek tőrésére kérte kötelezni.

A **Város 1**...szám alatti ingatlan árverési értékesítését rendelte el. Az ingatlan legkisebb árverési vételárát 84.000.000 forintban határozta meg. Ezen árverési vételárból elsődlegesen II.r. alperes felé fennálló tartozást kell kiegyenlíteni. Ezt követően a fennmaradó vételárát a felperes és az I.r. alperes között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban kell megosztani. Amennyiben a fenti árverési vételárnál magasabb összegű vételár realizálódik, úgy a fennmaradó összeget a felek között szintén $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban kell megosztani.

A fenti sikeres árverés esetén elrendelte a felperes és az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonában álló **Település 2** ...hrsz. **Település 2** ..., ...1.szám alatti ingatlan árverési értékesítését 16.500.000 forint vételárért.

Sikeres árverés esetén a vételárát a felperes és az I.r. alperes között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban kell megosztani. A III.r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogot pedig törölni kell. Ha a fenti árverési vételárnál magasabb összegű vételár realizálna, úgy az a felperest és az I.r. alperest $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban illeti meg.

A végrehajtó az árverési értékesítést a Vht. rendelkezései alapján folytatja le.

A felperes és az I.r. alperes az árverési értékesítéssel kapcsolatban felmerülő költségek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban terheli.

A II-III.r. alperest a fenti közös tulajdon megszüntetésének tőrésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek vagyoni értékjog $\frac{1}{2}$ részének megtérítése jogcímén 1.425.000 forintot.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az 1-20.tételszám alatt megjelölt összesen 4.670.000 forint értékű ingóság képezi a felperes és az I.r. alperes ingó házastársi közös vagyonát. Az ingóságokból a felperes tulajdonába 2.130.000 forint értékű ingóságot, míg az alperes tulajdonába 2.540.000 forint értékű ingóságot adott.

Egyben kötelezte az I.r. alperest, hogy ingó értékkülönbözlet címén fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 205.000 forintot.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.220.000 forint többlethasználati díj különbözetet.

Kötelezte az I.r. alperest, hogy 2012.szeptember 1.napjától kezdődően minden hónap 10.napjáig a **Város 1** , ...1 szám alatti ingatlan közös tulajdonának megszüntetéséig fizessen meg a felperesnek havi 115.000 forint többlethasználati díjat. Ugyanakkor kötelezte a felperest, hogy 2012.szeptember 1.napjától minden hónap 15.napjáig a **Város 1**...2.szám alatti ingatlan vonatkozásában 37.500 forint többlethasználati díjat fizessen meg az I.r. alperes részére a közös tulajdon megszüntetéséig.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I.r. alperesnek 15 napon belül 537.349 forintot.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét elutasította.

Kötelezte a felperest és az l.r. alperest, hogy adóhatósági felhívásra fizessenek meg az államnak fejenként külön-külön 450.000 forint kereseti illetéket. Egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

Ítéletének tényállása szerint a peres felek házastársak voltak, házasságukat a Pesti Központi Kerületi Bíróság 6.P.100.641/2007/7.sorszámú ítéletével felbontotta. A peres felek házassági életközössége 2006.nyarán szakadt meg.

A peres felek 2010.januárjáig megosztva használták a **Város 1...szám** alatti ingatlant.

A felperes és az l.r. alperes 2007. október 9.napján megtartott tárgyaláson egyezséget kötöttek, amelyben megállapodtak, hogy a **Város 1...szám** alatti ingatlant megosztva használják és kijelentették, hogy a házastársi közös vagyonhoz tartozó ingóságokat egymás közt megosztották és a birtokba adás is megtörtént. Így a házastársi közös ingóvagyon megosztásával kapcsolatban egymással szemben semmiféle további követelésük nincs.

A felek a tárgyalást megelőzően 2006.szeptember 20.napján házassági vagyoni megállapodást is kötöttek.

A **Város 1...szám** alatti ingatlan a házastársak $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezi de az ingatlan-nyilvántartásban kizárólag az l.r. alperes nevén szerepel. Ezen ingatlan vonatkozásában a ll.r. alperes javára 15.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjog valamint elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn.

A megállapodásban az l.r. alperes elismerte, hogy ez az ingatlan a házastársi közös vagyon részét képezi és kötelezettséget vállalt a tehermentesítésre, amelyre azonban ez ideig nem került sor.

A felek a megállapodásban rögzítették, hogy a **település 2-i ...hrsz.-ú** ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban képezi közös tulajdonukat.

A megállapodás a házastársi közös vagyon részeként tüntette fel a **Város 1...2szám** alatti lakóház, udvar megnevezésű ingatlant, amely vonatkozásában a peres felek bérlőtársak voltak.

A **Város 1...szám** alatti ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 84.000.000 forint, míg a **Település 21.szám** alatti ingatlané 16.500.000 forint. Ezen ingatlanon a III.rendű alperes javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom áll fenn, az állami kamattámogatás mellett nyújtott 15.000.000 forint kölcsön teljes visszafizetéséig, illetve a kölcsöntartozás megszűnéséig.

Az elsőfokú bíróság a **Város 1...** és a **Város 1...2 szám** alatti ingatlan használati díját a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményben foglaltak szerint állapította meg.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét részben alaposnak ítélte.

A Csjt.27.§./1/ bekezdésében foglalt közös vagyon vélelme alapján - figyelemmel az l.r. alperes elismerésére is - a **Város 1...szám** alatti ingatlan vonatkozásában a felperes $\frac{1}{2}$

arányú tulajdonjogát állapította meg házastársi közös szerzés jogcímén. E vonatkozásban megkeresni rendelte a földhivatalt a felperes ½ tulajdonjogának bejegyzése érdekében.

A **Város 1...**szám alatti ingatlan vonatkozásában az ingatlan árverési értékesítését rendelte el a Ptk.148.§./3/ bekezdése alapján.

Ennek indoka az, hogy sem a felperes, sem az I.r. alperes a vételár vonatkozásában nem volt teljesítő képes. Ugyanakkor az ingatlan társasházzá történő átalakítására sem látott jogi lehetőséget, mivel álláspontja szerint a társasházzá történő átalakítás jelentős költségekkel jár, ugyanakkor az ingatlan értéke csökkenne.

Az árverési vételárat a beszerzett szakértői szakvélemény alapján 84.000.000 forintban határozta meg.

Akként rendelkezett, hogy sikeres árverés esetén elsődlegesen II.r. alperes javára fennálló tartozást kell kiegyenlíteni, és a fennmaradó vételárat kell a felek között ½ - ½ arányban megosztani.

Ezt követően kerülhet csak sor a **Település 21**szám alatti ingatlan árverési értékesítésére mégpedig 16.500.000 forintos forgalmi értéken. A **település 2-i** ingatlan árverési értékesítésére a **Város 1...**szám alatti ingatlan sikeres árverése esetén, illetőleg a 15.000.000 forint kamattámogatás mellett nyújtott hitel teljes visszafizetése esetén kerülhet csak sor. Így a **település 2-i** ingatlan árverésére a kölcsöntartozás megszüntetését követően történik.

A peres felek között a **"A" Hotel**, valamint a **"B" Hotel** üdülőhasználati jogot elszámolta és e vonatkozásban mindkét üdülőhasználati jogot az I.r. alperes tulajdonába adta, összesen 1.425.000 forint megfizetése ellenében.

Az elsőfokú bíróság alaposnak részben ítélte az I.r. alperesnek az ingóvagyon megosztására vonatkozó viszontkeresetét.

Megállapította, a felek vagyoni viszonyait szerződéssel rendezték. Mindez a vagyoni viszonyaik teljes és végleges rendezését jelenti. Ez azonban nem zárja ki azt, hogy egyik szerződő fél utóbb olyan követeléssel lépjen fel a másikkal, amelynek tárgya a szerződésből bizonyítottan kimaradt, kihagyott vagyontárgyakkal kapcsolatos igény, mely a szerződés megtámadása nélkül is érvényesíthető.

Úgy ítélte meg, hogy a rendelkező részben tételelesen meghatározott 1-20.sorszámú ingóságok összesen 4.670.000 forint értékben „kimaradt” ingóságnak minősülnek és ezek elszámolására álláspontja szerint van jogi lehetőség, hiszen a peres felek a 2006. szeptember 20., illetve a 2006.december 16.napján kelt szerződéssel csak a vagyonjogi kérdések egy részét rendezték.

Álláspontja szerint a **Város 1...**szám alatti ingatlanban lévő ingóságok megosztása a megállapodás 1.pontjának értelmezése alapján megállapítható, hogy nem történt meg, tehát ezek „kimaradt” ingóságnak minősülnek.

Az ingóságok körét a rendelkezésre álló eljárási adatok alapján részben a felperes elismerésére is figyelemmel állapította meg, az értéket pedig a felperes által elfogadott értékben.

Az ingóságok összértékét 4.600.000 forintban találta megállapíthatónak, ebből a felperes 2.130.000 forint értékű ingóságot vitt el, a jutójához képest 205.000 forinttal kevesebbet. Ezért ezen értékkülönböt megfizetésére kötelezte az alperest.

Az elsőfokú bíróság a felperes és az I.r. alperes használati díj iránti igényét alaposnak ítélte.

Álláspontja szerint a Ptk.140.§./1/ bekezdése és a 141.§-ában foglaltak értelmében a házastársnak elsődlegesen a tulajdoni hányadának megfelelő birtoklás és használat biztosítását követelheti és csak akkor léphet fel az utóbbi törvényhelyen alapuló pénzügyi térítés iránti igénnyel a tulajdonostársával, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatot a felek eltérő megállapodása, a bíróság határozata, vagy egyéb körülmények nem teszik lehetővé.

A **Város 1...**szám alatti ingatlan használatával a felperes felhagyott, így az I.r. alperes tulajdonostárs saját tulajdoni hányadát meghaladó mértékű használatával összefüggésben a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai és a Pk.8.számú állásfoglalás értelmében többethasználati díj megfizetésére kötelezhető.

A **Város 1...**szám alatti ingatlan használati díját 2010.július 1-től 2012. augusztus 30.napjáig mindösszesen 6.160.000 forintban határozta meg, amelynek fele része 3.080.000 forint. Ugyanakkor az I.r. alperes mint a **Város 1...2.** szám alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ részének haszonélvezője szintén a Ptk. fentebb felhívott rendelkezései alapján igényt tarthat a használati díjra, figyelemmel arra, hogy a felperes ezen ingatlant bérlet útján is hasznosította.

A **Város 1 ...2** használati díjának összege 2010.július 1.napjától 2012. augusztus 30.napjáig mindösszesen 1.720.000 forint, amelynek fele része 860.000 forint.

A két összeg beszámításával az I.r. alperest kötelezte a felperes javára 2.220.000 forint többethasználati díj megfizetésére. Egyen a **Város 1...**szám alatti ingatlan vonatkozásában 2012.szeptember 1-től kötelezte az I.r. alperest havi 115.000 forint, míg ugyanezen időponttól a **...2** .szám alatti ingatlan körében a felperest az I.r. alperes javára 32.500 forint használati díj megfizetésére.

A rezsiköltségek elszámolását az elsőfokú bíróság a felperes 57.sorszámú okirati, míg az alperes 47.sorszámú okirati bizonyítékai alapján mindösszesen 8.400.466 forintban állapította meg. Nem vitásan a felek a rezsiköltséget $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban kötelesek viselni, amelynek összege 4.200.233 forint.

Az I.r. alperes a számlák szerint 4.737.582 forintot fizetett, tehát a jutójánál 537.349 forinttal többet. Így ezen különbség megfizetésére kötelezte a felperest az alperes javára.

A rezsiköltségek elszámolásánál az elsőfokú bíróság kizárólag a becsatolt számlákat és bizonylatokat fogadta el, figyelemmel arra, hogy a felek egyéb bizonyítást e körben nem ajánlottak fel.

A **település 2-i** ingatlan bérleti díjával összefüggésben a felek ellentmondó nyilatkozatot tettek, illetve bizonyítékot nem ajánlottak fel, ezért ezzel kapcsolatos elszámolást mellőzte figyelemmel arra is, hogy mindkét peres fél vett fel a bérlőtől bérleti díjat.

Az elsőfokú ítélet ellen mindkét peres fél fellebbezést nyújtott be. A felperes fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását akként, hogy a házastársi közös ingóvagyon megosztását az ítéletábra mellőzze. Álláspontja szerint téves az elsőfokú bíróságnak a „kimaradt” ingóságra vonatkozó jogi álláspontja. Az ezzel kapcsolatos tényelődését az I.r. alperes semmivel nem igazolta. Vitatta az elsőfokú bíróság által megállapított értékeket is. Hangsúlyozta, hogy az ingóságok res iudicata-t képeznek.

Álláspontja szerint az I.r. alperes az ingóságok értékét kioktatás ellenére nem bizonyította. A rezsiköltség elszámolása körében vitatta az elsőfokú bíróság álláspontját és kérte a 2012.április 16-án kelt 57.sorszámú végleges kereset összesített bizonylatainak figyelembe vételét, valamint az által a fellebbezésben részletesen levezetett elszámolás szerint az I.r. alperes 1.871.794 forint rezsiköltség és ezen összegnek 2010. január 1.napjától a kifizetés napjáig a Ptk.301.§-a szerinti kamatainak megfizetésére való kötelezését.

Egyben kérte a tényállás pontosítását akként, hogy mindkét üdülő használati jogot kizárólagosan az I.r. alperes használta.

Előadta, hogy a **Város 1 ...2** ingatlanoknak csak a felét hasznosította.

Pf.3.sorszám alatt fellebbezését kiegészítette, és kérte a közös tulajdont képező, a **település 2-i ...** hrsz.-ú, a **Település 2 ...** ...1.szám alatti ingatlan vonatkozásában az I.r. alperes kötelezését 2012.augusztus 1.napjától kezdődően havi 50.000 forint használati díj megfizetésére.

E körben előadta, hogy az I.r. alperes az itt lévő bérlőt 2012.szeptemberében elzavarta, és a zárat lecserélte, részére kulcsot nem adott. Ismeretlen személyt költöztetett az ingatlanba.

Előadta, hogy 2013.évben ő fizette az ingatlan biztosítási díját, amelynek fele része 12.524 forint, ennek megfizetésére is igényt tartott.

Az I.r. alperes felemelt viszontkeresete vonatkozásában előadta, hogy az ... törlesztés vonatkozásában elfogadja a 121.181 forint, a 122.652 forint és a 63.060 forintot. Ugyanakkor vitatja a 308.400 forint és a 230.000 forint, valamint a 150.000 forint I.r. alperes általi megfizetését.

Az általa elismert összeg 306.893 forint, amelynek fele része 153.446 forint. Elismerte, hogy ezen összeg megfizetése őt terheli. Ugyanakkor 4 db befizetési bizonylatot csatolt, amely szerint 2013.február, június, szeptember és október hónapban mindösszesen 130.780 forintot fizetett be a ... jelzálogjog számla javára. Ennek fele összege az I.r. alperest terheli, ez 65.399 forint.

A két összeg beszámításával az általa elismert tartozás összege 88.056 forint.

A felperes a Pf.6.sorszám alatti iratában előadta, hogy a **Város 1...2.** szám alatti ingatlan vonatkozásában a Szombathelyi Járásbíróság 18.P.20.068/2012/30. sorszám alatt ítéletet hozott, amely - 2013.augusztus 27.napján jogerőre emelkedett -.

Az ítélet megállapította, hogy az I.r. alperes és a gyermek közötti ajándékozási szerződés a felperessel szemben hatálytalan. Egyben a tulajdonközösséget megszüntette és az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 5.800.000 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta.

A Pf.7.sorszámú iratában bejelentette az ítéltáblának, hogy az I.r. alperes részére 2013.október 25.napján a **Város 1** , ...2 szám alatti ingatlan vonatkozásában a fizetési kötelezettségének eleget tett, így a használati díj fizetési kötelezettsége is megszűnt.

Vitatta, hogy a **település 2-i** ingatlanba az I.r. alperes jó szándékból költöztetett volna szerény sorsú családot.

Az I.r. alperes fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását akként, hogy mellőzze a **Város 1** , ...1. szám alatti ingatlan vonatkozásában a többlethasználati díj megfizetésére, illetve a 2.220.000 forint többlethasználati díj különbözet megfizetésére való kötelezését.

Ezen túlmenően előadta, hogy helytelen az elsőfokú bíróságnak az ingóságokkal kapcsolatos elszámolása, mivel a felsorolt ingóságokon túlmenően a felperes vitt el ingóságokat összesen 2.630.000 forint értékben. Így a felperest 730.000 forint értékkülönbözet megfizetésére kérte kötelezni ezzel kapcsolatban.

A **település 2-i** ingatlan vonatkozásában kérte az alperes kötelezését az általa kifizetett 1.731.000 forint ... ½ részének 865.500 forintnak a megfizetésére.

A Pf.4.sorszámú jegyzőkönyvhöz A/2 alatt becsatolt viszontkereset felemelésében a **Város 1** , ...1. szám alatti ingatlan hitel törlesztésével kapcsolatban további 497.647 forint megfizetésére tartott igényt. Ezen túlmenően kérte a felperest kötelezni 2012.évre vonatkozóan a **Város 1** , ...1.szám alatti ingatlannal kapcsolatos rezsiköltségek (gázdíj, vízdíj, áram számla) ½ részének összesen 775.383 forintnak, mindösszesen 1.273.030 forintnak a megfizetésére.

A felperes a Pf.4.sorszámú iratában a rezsiköltségekkel vonatkozó igény elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a felperes az ingatlant nem használja, így rezsiköltség fizetése nem terhelheti.

Az ítéltábla a felperes és az I.r. alperes fellebbezését a Pp.253.§./3/ bekezdése alapján a fellebbezések, valamint a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között bírálta el és azokat az alábbiak szerint részben alaposnak ítélte.

Az ítéltábla a felperes módosított fellebbezésére figyelemmel elsődlegesen azt bírálta el, hogy jelen perben van-e jogi lehetőség a kereset felemelésére és a **Település 2** ..., ...1.sorszám alatti ingatlan vonatkozásában használati díj iránti igény előterjesztésére.

E vonatkozásban a Pp.247.§./1/ bekezdése kimondja, a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet. A 146.§./5/ bekezdés a/pontjában foglalt nyilatkozat akkor tehető, ha annak a 235.§./1/ bekezdése alapján helye van.

A módosított Pp.146.§./5/ bekezdés a-b-c-d/pontjai kimondják, nem keresetváltoztatás az, ha a felperes a keresettel érvényesített jog megváltoztatása nélkül annak megalapozására újabb tényeket hoz fel, vagy a felhozottakat kiigazítja, az eredetileg követelt dolog helyett utóbb beállott változás folytán más dolgot vagy kártérítést követel, a keresetét leszállítja, illetve az eredetileg nem követelt járulékokra vagy követeléseknek, illetve járulékoknak a per folyamán esedékessé vált részleteire is kiterjeszti, megállapítás helyett teljesítést, vagy teljesítés helyett megállapítást követel (Pp.123.§.).

A felhívott jogszabályi rendelkezések alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperesnek nincs jogi lehetősége a keresetváltoztatásra, és a másodfokú eljárásban a keresetét nem emelheti fel. A **Település 2 ...**, **...1.**szám alatti ingatlan vonatkozásában használati díj iránti igényt nem terjeszthet elő, figyelemmel arra, hogy ilyen kereseti kérelme az elsőfokú eljárásban nem volt.

A felperes ezen igényét külön perben érvényesítheti.

Az ítélet tábla a felemelt keresetben szereplő 2013.évre vonatkozó 12.560 forint biztosítási díj körében arra az álláspontra helyezkedett, hogy ezen követelését a felperes hitelt érdemlően nem bizonyította, mivel erre vonatkozóan számlát vagy befizetési bizonylatot a Pf.3.sorszámú fellebbezés módosításához nem csatolt, ezért ennek elszámolására nem kerülhetett sor. Az ítélet tábla szerint ezen igénye a felperesnek nem minősül meg nem engedett keresetváltoztatásnak, hiszen az elsőfokú eljárásban biztosítási díj iránti igény volt, de az elszámolásra is került.

Az ítélet tábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a széles körben lefolytatott bizonyítási eljárás adatait a Pp.206.§-ában foglalt elveknek megfelelően értékelve megalapozott tényállást állapított meg, az ebből levont jogi következtetésével az ítélet tábla az alábbi eltéréssel értett egyet.

Az ítélet tábla az ingóvagyon megosztása körében osztotta a felperes azon fellebbezési érvelését, hogy res iudicataról van szó, ezért a kimaradt ingóság kérdése szóba sem jöhet.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy a peres felek között 2006.szeptember 20.napján és 2006.december 16.napján házassági vagyoni jogi megállapodás jött létre. A 2006.szeptember 20.napján kelt házassági vagyoni jogi megállapodásban a felek rögzítették, hogy mi a házastársak különvagyona és ez melyik peres fél tulajdonába kerül. A IV.pontban rögzítették a házastársi közös vagyonhoz tartozó ingatlanokat, illetve az ingóságokat. Az ingóságok vonatkozásában az V/1.pontban megjelölt ingóságok felperes (feleség) míg az V/2. pontban megjelöltek az I.r. alperes (férj) különvagyonába kerültek. Ezt követően kötötték meg a 2006.december 16.napján kelt megállapodást. Ezen megállapodás IV/c.pontja rögzítette, hogy az ingóságok (felszerelési tárgyak, bankszámla) megosztása a felek között természetben megtörtént, így azok a jelen megállapodás tárgyát nem képezik. Felek kijelentik, hogy az ingóságok megosztásánál - a személygépkocsit is figyelembe véve - értékkülönböt egyik fél javára sem jelentkezett. „Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés alapján közös használatukba kerülő ingatlanukban található berendezési tárgyak közös tulajdonukat képezik, azok használatára mindkét fél jogosult”.

Ezen megállapodás megkötését követően került sor a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt az egyezség megkötésére 2007.október 9.napján a 6.P.100.641/2007.számú perben. A PKKB a 7.sorszámú végzésével jóváhagyott egyezségében rögzítésre került, hogy „A felek egyezően kijelentik a házastársi közös vagyonhoz tartozó ingóságokat egymás között már megosztották és a birtokba adás is megtörtént, így a házastársi közös ingóvagyon megosztásával kapcsolatban egymással szemben semmiféle további követelésük nincs”.

A közös vagyon megosztása tárgyában kötött szerződés tartalmi elemeit a jogszabály nem határozza meg, e körben érvényesül a Ptk.200.§./1/ bekezdésében megfogalmazott szerződéses szabadság elve.

A jogszabály nem határozza meg a szerződés minimális tartalmi elemeit sem, nem feltétele ezért az érvényességnek az, hogy maga az okirat részletes vagyonmérleget tartalmazzon, hanem elegendő, ha csupán a megosztás, illetőleg a kölcsönös megtérítési igények elszámolásának az eredményét, tehát a felek vagyonmegosztásból eredő jogainak és kötelezettségeinek a meghatározását rögzíti. Önmagában az a tény, hogy a szerződés a közös aktív és passzív vagyontárgyak tételes felsorolását nem tartalmazza, nem ad alapot annak a megállapítására, hogy a tételesen számba nem vett vagyontárgyakat a felek a vagyonmegosztás során figyelmen kívül hagyták, ha a szerződésből kitűnik az, hogy a vagyonközösségből eredő valamennyi igényüket rendezték és egymással szemben további követelésük nincs (P.törv.II.21.030/1989.).

A szerződés érvényes létrejöttének az a következménye, hogy attól utóbb egyoldalúan egyik házastárs sem térhet el (Pfv.II.20.150/1994), az abban szereplő egyes vagyontárgyak mértéke és értéke a későbbiek során vitássá nem tehető.

Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróságnak téves azon jogi álláspontja, hogy az ítélet rendelkező részében 1-20.tételszám alatt megjelölt 4.670.000 forint értékű ingóság „kimaradt” ingóságként kezelendő. Az ezzel kapcsolatos tényelőadását az ítéltábla megítélése szerint az I.r. alperes semmivel nem igazolta. Ugyanakkor a fentebb részletezett eljárási adatokból egyértelműen megállapítható, hogy a két vagyonjogi megállapodás megkötését követően került sor a PKKB előtt a bírói egyezség megkötésére, amelyben mindkét peres fél egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy az ingóságaikat - így a **Város 1...**szám alatti ingatlanban lévő is - természetben megosztották, a birtokba adás megtörtént, és e vonatkozásban egymással szemben semmiféle igényük nincs. Ezen nyilatkozatuk közokiratba van foglalva, ezzel szemben a bizonyítási kötelezettség a Pp.164.§./1/ bekezdése értelmében az I.r. alperest terhelte, figyelemmel arra, hogy a felperes a peres eljárásban végig res iudicata-ra hivatkozott.

A fentiekre figyelemmel az ítéltábla a 4.670.000 forint ingóság elszámolását mellőzte, mivel álláspontja szerint az ingóvagyon megosztása szerződéssel megtörtént, így utólag az I.r. alperes követeléssel a felperessel szemben nem léphet fel.

A fentiek alapján alaptalan az I.r. alperesnek az ingóvagyon megosztása, illetve elszámolása tekintetében előterjesztett fellebbezése.

A rezsiköltség vonatkozásában az ítéltábla mindkét peres fél fellebbezését alaptalannak ítélte.

Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélethozatali - 2012.szeptember 3.napjáig - a felperes 57.sorszámú, míg az I.r. alperes 47.sorszámú felemelt keresetéhez, illetve az I.r. alperes viszontkeresetéhez becsatolt számlák tételes ellenőrzése alapján állapította meg, hogy azok együttes összege 8.400.466 forint. Ezen összegben a felperes, illetve az I.r. alperes által fizetett ... részletek is benne szerepelnek, ezért az ... részlet külön elszámolására jogi lehetőség nincs, annak ellenére, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában ezt a tényt nem rögzítette, de a becsatolt számlák alapján ez tényként megállapítható.

A **Város 1...**szám alatti ingatlan a felperes és az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a tulajdonosai, tehát ugyanilyen arányban kötelesek viselni a kiadásokat is a Ptk.141.§-a alapján. Így helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy ezen összeg fele része 4.200.233 forint. Ezen fele részhez viszonyította az I.r. alperes által megfizetett 4.737.582 forintot, így helyesen állapította meg, hogy a felperes tartozása I.r. alperes felé 537.349 forint.

Ugyanakkor a másodfokú eljárásban az I.r. alperes a viszontkeresetét a **Város 1...**szám alatti ingatlan hiteltörlesztése vonatkozásában kiterjesztette és az általa 2012.októberétől 2013.szeptember 3.napjáig megfizetett 995.293 forint $\frac{1}{2}$ részét, azaz 497.647 forint megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

A felperes az I.r. alperes felemelt viszontkeresetét a 306.893 forint fele részében, azaz 153.446 forintban elismerte.

Vitatta a 308.400 forint, a 230.000 forint és a 150.000 forint megfizetését.

Az ítéltábla megtekintette a fenti tételekkel kapcsolatos, I.r. alperes által csatolt igazolásokat. Megállapítható, hogy a 308.400 forint befizetése a "C" Kft. felé történt GP típusú gépjárműre. Ezért ez a tétel nem számolható el.

A 230.000 forint és a 150.000 forint vonatkozásban az I.r. alperes csupán azt igazolta, hogy az ... számlára ez az összeg befizetésre került, de azt a tény nem, hogy ez az összeg az ...-n belül vezetett hitelszámla törlesztésre került volna elszámolásra. Ezért az ítéltábla a 153.446 forintot fogadta el mint az I.r. alperes által jogszerűen igényelhető összeget.

Ugyanakkor a felperes is hitelt érdemlően (befizetési bizonylatokkal) igazolta, hogy 2013.februárjától 2013.októberéig terjedően összesen 130.780 forintot fizetett be az ... jelzálogjog számlájára. Ennek fele része az I.r. alperest terheli ami 65.390 forint.

A két összeget egymásba beszámítva a Ptk.296.§./1/ bekezdése alapján a felperes által elismert további tartozás 88.056 forint. Ezt az összeget az ítéltábla a fentebb már rögzített 537.349 forinthez hozzáadta, ezért rezsiköltség címén - amelyben az ... részlet elszámolása is szerepel - mindösszesen 625.405 forint megfizetésére kötelezte a felperest.

Az ítéltábla megítélése szerint a fenti összegeken túl sem a felperes, sem az I.r. alperes hitelt érdemlően bizonyítani nem tudta, hogy az általuk külön-külön levezetett elszámolásban megjelölt tartozás fennállna. E körben az ítéltábla megítélése szerint a Pp.164.§./1/ bekezdésén alapuló és őket terhelő bizonyítási kötelezettségüknek kioktatás ellenére sem tettek eleget, könyvszakértői kirendelését pedig nem kérték.

Az ítéltábla a **Város 1...**szám alatti ingatlan használati díja körében az I.r. alperes fellebbezését megalapozottnak ítélte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében helyesen hivatkozott arra, hogy a Ptk.140.§./1/ bekezdése, valamint a 141.§-ában foglaltak alkalmazása körében az ítélkezési gyakorlat következetes

abban, hogy a tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha tulajdoni hányadának megfelelő használatára - a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében - nincs módja, vagy a tulajdonostárs attól jogellenesen elzárja (BH.1992.313.). A használatról történő jogellenes eljárásnak minősül az is, ha a tulajdonostárs felróható magatartásával a közös használatot lehetetlenné teszi. Ezeket a körülményeket a perben a Pp.164.§./1/ bekezdése szerint a felperesnek kellett volna bizonyítania (BH.1997.478.).

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy az ingatlan műszakilag megosztható, hiszen két szintes, nagy alapterületű. A földszinten nappali, konyha-étkező, kamra, előtér, wc, közlekedő helyiségek, terasz került kialakításra. Tetőtérben 3 hálószoba, közlekedő, 2 fürdőszoba, gardrób helyiség, fedett terasz található. Ugyanakkor az is tényként állapítható meg, hogy a peres felek a 2006. december 16.napján kelt megállapodás 2.pontjában a **Város 1...**szám alatti ingatlan közös használatában állapodtak meg. Ugyanezt a közös használatot rögzítette a PKKB előtt megkötött jogerős bírói egyezség is.

Ezért a Pp.164.§./1/ bekezdése értelmében a felperest terhelte a perben annak bizonyítása, hogy a közös használatot az I.r. alperes felróható magatartásával tette lehetetlenné.

A felperes e vonatkozásban csatolta a **Város 1** Megyei Jogú Város jegyzőjének a 2010. június 9.napján kelt határozatát, amely a **Város 1 ...2 .**, illetve a **Város 1...**szám alatti ingatlan használatával kapcsolatos. Ebből az állapítható meg, hogy az I.r. alperes a **Város 1...2**szám alatti lakás bejárati ajtaján zárat cserélt, ezért a jegyző határozatában a kulcs kiadására kötelezte az I.r. alperest.

A határozat indokolásából az nem állapítható meg, hogy a **Város 1...**szám alatti családi házba történő felperesi bejutást az I.r. alperes megakadályozta volna. A határozat kizárólag azt tartalmazza, hogy az I.r. alperes 2010.május 17-én beköltözött a felperes által korábban kizárólagosan használt hálószobába.

A felperes által hivatkozott tettlegességre pedig jóval a felperes elköltözését követően került sor.

Mindezen adatok az ítéltábla megítélése szerint nem alkalmasak annak bizonyítására, hogy a felperes a **Város 1...**szám alatti ingatlan használatával az alperes felróható magatartása miatt hagyott fel. Így a felperes nem tudta bizonyítani, hogy a korábban meglévő megosztott használatnak szubjektív akadálya van az I.r. alperes felróható, durva, goromba magatartása. Amennyiben ilyen akadály nem merült fel, úgy az osztott használat indokolt és a bent maradó tulajdonostárs nem kényszeríthető arra, hogy az egyébként megosztott használatra alkalmas ingatlannak másik tulajdonostársat megillető részét használati díj fizetése ellenére birtokba vegye vagy - különösen birtokba vétel nélkül - használati díjat fizessen (BH.1992.102.). Így a felperes önkéntes elköltözése anyagi következményeit jogszerűen nem háríthatja át az I.r. alperesre, tőle az ingatlan használata fejében többelhasználati díjat nem igényelhet.

Ezért a fentiek alapján az ítéltábla a **Város 1...**szám alatti ingatlan vonatkozásában a fentebb részletesen kifejtett indokok alapján mellőzte az I.r. alperes kötelezését 2010.július

1.napjától kezdődően a szakvéleményben rögzített használati díj megfizetésében, illetve a jövőre vonatkozó marasztalást is mellőzte.

Az elsőfokú ítélet meghozatalát követően a felperes és az I.r. alperes között a **Város 1...2.szám** alatti ingatlan vonatkozásában a közös tulajdon 2013. október 27.napján megszűnt, mivel a Szombathelyi Járásbíróság közös tulajdont megszüntető 18.P.20.068/2012/30.sorszámú ítélete ekkor jogerőre emelkedett. Az ítélet a Pp.253.§./3/ bekezdése értelmében fellebbezési korlát miatt a ...2-i ingatlan után az elsőfokú ítélet szerint fizetendő használati díjat nem mellőzhette, figyelemmel azonban arra, hogy 2013.augusztus 27.napján a közös tulajdon megszűnt, így ezen időponttól kezdődően a használati díjnak jogalapja nincs. Ezért az ítélet 2010.július 1.napjától 2013.augusztus hónap végéig számolta el az ezzel kapcsolatos, a szakértői szakvéleményre meghatározott és a felek által nem vitatott használati díj ½ részét. 2010.július 1-től december 31-ig 210.000 forintot, 2011.évre 390.000 forintot, 2012.évre 390.000 forintot és 2013.januárjától 2013. augusztus 27-ig 260.000 forintot, mindösszesen 1.250.000 forintot.

Az elsőfokú ítélet a **Város 1...szám** alatti ingatlan vonatkozásában árverési értékesítést rendelt el, de nem rendelkezett arról, hogy az ingatlant lakottan vagy beköltözhetően kell értékesíteni. Az 1/2008/V.19./PK. vélemény II.pontja értelmében az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése esetén az abban lakó volt tulajdonostársat a bíróság kiköltözésre kötelezi.

Az I.r. alperes az árverés esetére a kiköltözést vállalta, így az ítélet sikeres árverés esetén az I.r. alperest az ingatlanból történő kiköltözésre kötelezte.

Az ítélet mindezen indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§./3/ bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A másodfokú eljárásban a pernyertesség és pervesztesség aránya körülbelül azonos volt, ezért a Pp.81.§./1/ bekezdése értelmében úgy rendelkezett, hogy mindegyik peres fél viseli a saját felmerült másodfokú perköltségét.

Az ítélet a már hivatkozott Pp.81.§./1/ bekezdése és az Itv.59.§./1/ bekezdése értelmében kötelezte az illetékfeljegyzési jogban részesült felperest és az I.r. alperest a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

Győr, 2014.évi február hó 13.napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr.Szalay Róbert sk.
bíró