

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Fabriczki Katain ügyvéd (...) által képviselt felperes neve(...) felperesnek - a dr. Szánthó Pál (...) és dr.Vitéz Bátor ügyvéd (...) által képviselt **alperes neve** ... szám alatti lakos alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. november 29. napján kelt 66.P.20.812/2009/67. számú ítélete ellen az alperes részéről 68., 69. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

í t é l e t e t .

Az elsőfokú bíróság ítéletét az alábbiak szerint újrászövegezve megváltoztatja.

Elrendeli a **település 1 neve, ingatlan 1 címe, helyrajzi száma** szám alatti, valamint a **település 2. neve ingatlan helyrajzi száma** alatti ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítés útján.

A **település 1 neve, ingatlan 1 címe** alatti ingatlan legkisebb árverési vételárát 47 000 000 (negyvenhétmillió) Ft-ban, míg a **település 2. neve ingatlan helyrajzi száma** alatti ingatlan legkisebb árverési vételárát 192 000 (egyszázkiencvenkettőezer) Ft-ban határozza meg.

Sikeres árverési értékesítés esetén mindkét ingatlan tekintetében az árverési vételárból elsőként a végrehajtási eljárás költségeit kell levonni. A **település 1 neve, ingatlan 1 címe** alatti ingatlan fennmaradó árverési vételárából az alperest megilleti 2 000 000 (kettőmillió) Ft, míg az árverési vételár fennmaradó része - mindkét ingatlan tekintetében - a peres feleket egyenlő arányban illeti meg.

Kötelezi az alperest, hogy sikeres árverés esetén az árverési vételár kifizetését követő 30 napon belül az ingatlanokat ingóságaitól kiürített állapotban adja át a végrehajtónak.

Az alperes tulajdonába adja:

a barokk bútort	000 (ötszázötvenezer) Ft;
a flamand csillárokat és falikarokat	000 (kettőszázezer) Ft;
a Mazda 626 típusú személygépkocsit	000 (hatszázezer) Ft értékben.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1 725 000 (egymillió-hetesszázhuszonötezer) Ft-ot, továbbá 542 000 (ötszáznegyvenkettőezer) Ft elsőfokú perköltséget.

Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkerestet elutasítja.

Kötelezi az alperest, hogy fellebbezésére 8 napon belül hivatalos lelet készítésének terhével rójon le 271 200 (kettőszázhetvenkettőezer-kettőszáz) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 250 000 (kettőszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A peres felek házastársak voltak. Házasságkötésüket követően a felperes által bérelt önkormányzati tulajdonú ingatlanban éltek, majd utóbb **eladó neve** eladótól megvásárolták a **település 1 neve, ingatlan 2 címe, helyrajzi száma** ingatlant, amit igényeik szerint felújítottak. **eladó neve**val bensőséges jó viszonyt alakítottak ki, nevezett a peres felekben családját látta, betegsége idején a felek **ingatlan 2 címe** ingatlanába költözött, utóbb a peres felek javára végrendelkezett is. A **ingatlan 2 címe** ingatlanban a házastársak és **eladó neve** elkülönült lakáshasználata nem volt biztosítható, ezért nevezettek megállapodtak abban, hogy mindhárman átköltöznek **eladó neve település 1 neve, ingatlan 1 címe** alatti családi házas ingatlanába, amelyet mindannyiuk igényeinek megfelelően átalakítanak. Erre figyelemmel a peres felek a **ingatlan 2 címe** ingatlant értékesítették és adásvételi szerződést írtak alá **eladó neve település 1 neve, ingatlan 1 címe** szám alatti ingatlanára, amely szerint annak tulajdonjogát 20 millió Ft vételár ellenében egymás között egyenlő arányban megszerezték **eladó neve** holtig tartó haszonélvezeti jogának bejegyzése mellett. A szerződéskötést követően a **ingatlan 1 címe** ingatlanon a peres felek közös beruházásokat végeztek, amelyek fedezetéül részben a **ingatlan 2 címe** ingatlan eladási ára, részben **eladó neve** megtakarítása szolgált. A vételár fennmaradó részéből a peres felek személyenként 6 000 000 Ft-ban részesültek. Az ingatlan felújítási munkáinak befejezését megelőzően a peres felek között 2000.

június 17-én az életközösség megszakadt, majd házasságukat a Pesti Központi Kerületi Bíróság a 2001. január 17. napján kelt 13.P.104.425/2000. számú ítéletével felbontotta. A

felújított **ingatlan 1 címe** ingatlanba már csak az alperes és **eladó neve** költöztek be, míg a felperes utóbb **ország neve - ba** távozott, ott új családot alapított, Magyarországra tartós jelleggel visszatérni nem szándékozik. Az életközösség megszakadását követően az alperes a **ingatlan 1 címe** ingatlanon megkezdett felújítási munkákat befejeztette, ott egyéb beruházásokat végzett, amelyek az ingatlan forgalmi értékét több millió forinttal emelték. A felperes távozását követően az alperes a **ingatlan 1 címe** ingatlanban élt **eladó neve**vel, akiről idős korára tekintettel gondoskodott, annak 2007. május 29. napján bekövetkezett haláláig részére megfelelő ellátást, gondozást biztosított.

A **település 1 neve, ingatlan 3. és 7. címe** alatti ingatlanok az A... Kft. tulajdonát képezték. A kft-ben több ügyvéd - így az alperes is - vagyoni betéttel rendelkezett, irodáikat a fenti ingatlanban levő lakásokban működtették. Az 5/1991. sz. taggyűlési határozat szerint az alperes megvásárolta a fenti ingatlanok 1/6 részét, tulajdonjoga azonban az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre. A kft. 1997. október 16. napján végelszámolás folytán jogutód nélkül megszűnt, a cégjegyzékből törölték. Ennek ellenére a **település 1 neve, ingatlan 3. és 4. helyrajzi száma** alatti ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásban változatlanul az A... Kft. van tulajdonosként bejegyezve. Az alperes 2001. évig itt működtette ügyvédi irodáját.

A peres felek egyenlő arányú közös tulajdonát képezi a **település 2. neve ingatlan helyrajzi száma** alatti ingatlan, különböző ingóságok, valamint egy Mazda 626. típusú személygépkocsi, ez utóbbiak 1 350 000 Ft értékben.

A felperes módosított keresetében kérte a házastársi közös vagyon megosztását, e vonatkozásban tételes vagyonmérleget állított fel. Kérte a **település 1 neve, ingatlan 1 címe** szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítés útján 47 000 000 Ft forgalmi érték alapulvételével. A **település 2. neve** ingatlanból őt megillető tulajdoni hányadot kérte az alperes tulajdonába adni, az ingatlan forgalmi értékét 192 000 Ft-ra tette. Ugyancsak az alperes tulajdonába kérte adni az ingóságokat. Állította, hogy a **ingatlan 3 címe** irodahelyiségeknek az alperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa, azokat 3 974 894 Ft érteken kérte a vagyonmérlegbe beállítani és igényt tartott annak 1/2 részére. Előadása szerint a **ingatlan 2 címe** ingatlan eladási árából az alperes 3 millió forinttal nem számolt el, amit a terhére kért figyelembe venni. A fentiek alapján a házastársi közös vagyon egészének értékét 55 766 894 Ft-ra tette. A **ingatlan 1 címe** ingatlanon az alperes által az életközösség megszakadását követően végzett beruházások értékét 2 000 000 Ft-ban fogadta el azzal, hogy az alperes ezt érintő kötelmi igénye elévült. A **ingatlan 1 címe** ingatlan tekintetében többtelehasználati díj

iránti igényt érvényesített. E követelésének összegét a haszonélvező halálától 2012. augusztus 30. napjáig terjedő időre mindösszesen 3 881 490 Ft-ban, és ennek 2010. augusztus 1. napjától járó kamataiban jelölte meg azzal, hogy 2012. szeptember 1. napjától kezdődően havi 80 000 Ft megfizetésére kérte kötelezni az alperest e címen. Ennek kapcsán előadta, az ingatlan egészét folyamatosan az alperes tartja birtokban, az ingatlanhoz részére kulcsot nem biztosított. A gépkocsi és egyéb ingóságok forgalmi értéke után az életközösség megszakadásának

időpontjától kezdődően igényt tartott annak késedelmi kamataira. A gépjármű forgalmi értékeként annak vételkori értékét kérte figyelembe venni. Hivatkozása szerint a **település 1 neve, ingatlan 3 helyrajzi száma** alatti ingatlan az alperes 17/54., míg a 29003/35. hrsz. alatti ingatlan 1/6 részben szerezte meg a tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívül, így a jelenlegi forgalmi érték tulajdoni hányaddal arányos része a házastársi közös vagyon részét képezi, így annak felére megalapozottan tarthat igényt.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érvelése szerint a **település 1 neve, ingatlan 1 címe** alatti ingatlanra kötött adásvételi szerződés annak színleltisége folytán semmis, a felek szándéka ugyanis nem irányult adásvételi szerződés megkötésére, vételár teljesítésére sem került sor. Az adásvétel tartási szerződést leplezett, amelyből eredő kötelezettségeit a felperes nem teljesítette. Számítása szerint a **eladó neve** részére kizárólag általa nyújtott tartás ellenértékéből a felperesre eső rész 2 400 000 Ft-ra tehető, amelynek megfizetésére viszontkeresettel kérte kötelezni a felperest. Állította, hogy a fenti ingatlanon az életközösség megszakadását követően jelentős beruházásokat végzett, így az ingatlan melléképületében szaunát létesített, a kertben talajcserét hajtott végre, fákat telepített, kétállású fedett kocsibeállót készíttetett, ezen felül burkoltatta a ház előtti utcafronti részt, kaput és kerítést létesített. Mindezen beruházások értéknövelő hatását 5 millió Ft-ban jelölte meg, s azt a javára kérte elszámolni. A házastársi közös vagyon megosztása esetére a felperes tulajdonába kérte adni a **település 2. neve** ingatlan valamint az ingóságokat, míg a **ingatlan 3 címe** ingatlanokat érintő felperesi kötelmi igényt kérte elutasítani. Előadta, az A... Kft. 1997-ben megszűnt, majd utóbb az ingatlanban meglevő tulajdoni hányadait - szóbeli szerződéssel - **vevő neve -ra** átruházta 1 800 000 Ft vételár ellenében, amelyet még az együttélés tartama alatt feléltek, így a felperesnek megtérítési igénye nem keletkezett.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte, vitatta az adásvételi szerződés színleltségét, valamint azt, hogy a valós szándékuk tartási szerződés megkötésére irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a peres felek házastársi közös vagyonát megosztotta. Elrendelte a **település 1 neve, ingatlan 1 címe** szám alatti ingatlan árverési

értékesítését 47 000 000 Ft legkisebb árverési vételár meghatározása mellett azzal, hogy a vételárból a végrehajtási költségek levonását követően az alperest 1 000 000 Ft-tal magasabb vételárrész illeti. Az ingóságok tekintetében a barokk bútort 550 000 Ft, a flamand csillárokat és falikarokat 200 000 Ft, a Mazda 626. típusú gépkocsit 600 000 Ft, továbbá a **település 2. neve ingatlan helyrajzi száma** alatti ingatlant 192 000 Ft, összesen 1 542 000 Ft értékben az alperes tulajdonába adta. Kötelezte az alperest, hogy házastársi közös vagyon megosztása címén 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 771 000 Ft-ot. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése végett. Kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 2 763 154 Ft-ot és ennek 2011. május 16. napjától a

kifizetés napjáig járó késedelmi kamatait, míg 2012. december 1. napjától minden hónap 10. napjáig előre esedékesen havi 80 000 Ft-ot lakáshasználati díj címén. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 450 000 Ft perköltséget azzal, hogy a további költségeiket a felek maguk kötelesek viselni.

Határozata indokolása szerint a **ingatlan 1 címe** ingatlanra 2000. április 7. napján kötött adásvételi szerződés az annak érvényes létrejöttéhez szükséges valamennyi lényeges szerződési feltételt tartalmazta (XXV. számú PED), e szerződés érvényességéhez a vételár átadás-átvételének igazolása nem szükséges. Utalt arra, hogy a szerződés érvénytelensége iránti perben valamennyi szerződő félnek perben kell állnia, ezzel szemben az alperes nyilatkozatából kitűnően a néhai halálát követően hagyatéki eljárás lefolytatására nem került sor, örököse nincs, így a semmisségi ok vizsgálatának eljárásjogi akadálya van. Az elsőfokú bíróság értékelte azt a körülményt is, hogy a szerződés megkötésétől jelen per megindításáig az alperes a szerződést nem támadta meg, annak semmisségére nem hivatkozott. E peradatokat összességében értékelve arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés nem színlelt, az ingatlan a peres felek közös vagyona, amelynek forgalmi értékét a szakértői vélemény alapján 47 000 000 Ft-ban határozta meg. Az életközösség megszakadása után az alperes által az ingatlanon végzett beruházások értékét - a felperes elismerése alapján - 2 000 000 Ft-ban fogadta el, amely magában foglalta a szauna kialakításának, a gépkocsibeálló befejezésének és a kerítés létesítésének költségeit is, az alperes ezt érintő további igényét alaptalannak tekintette. Rámutatott, hogy a peres felek a közös tulajdon megváltással történő megszüntetéséhez teljesítőképességgel nem rendelkeznek, ezért a közös tulajdont árverési értékesítés útján szüntette meg, az alperes javára figyelembe vette a kizárólag általa a különvagyona terhére végzett beruházások költségét, így az árverési vételárból 1 millió forinttal többet juttatott részére.

Megalapozottnak ítélte a felperes többlethasználati díj iránti igényét, figyelemmel arra, hogy az életközösség megszakadása óta az ingatlan egészét az alperes tartja birtokban, így az ingatlanforgalmi szakértő által kimunkált használati díjak alapulvételével az alperest 2010. január 1. napjától kezdődően kötelezte a hátralékos, míg 2012. december 1. napjától a közös tulajdon megszüntetése időpontjáig havi 80 000 Ft használati díj megfizetésére.

A **település 2. neve ingatlan helyrajzi száma** szám alatti ingatlan forgalmi értékét ugyancsak a szakértői vélemény alapján határozta meg (192 000 Ft), és azt az alperes tulajdonába adta utalva arra, hogy a felperes **ország neve - ban** él, így az ingatlant használni, hasznosítani nem tudná. Ugyanezen indokokra tekintettel a közös vagyoni ingóságokat is az alperesnek juttatta, míg az ezek után járó késedelmi kamatigényt megalapozatlannak ítélte.

A **település 1 neve, ingatlan 3 címe** alatti lakásokat érintő felperesi igényt azzal az indokkal utasította el, hogy az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartás adatai

szerint nem képezik a peres felek tulajdonát, így azok megosztására, illetve elszámolására nincs mód, a felperes igényét vagyonrendezési eljárás keretében érvényesítheti.

Nem ítélte bizonyítottnak a felperes állítását, miszerint a **ingatlan 2 címe** ingatlan eladási árából származó 3 000 000 Ft-ot kizárólag az alperes vette át a vevőtől és használta fel saját céljaira, e miatt ezt a tételt a vagyonmérlegből mellőzte.

A barokk bútor, a flamand csillárok és falikarok, a személygépkocsi és a **település 2. neve** ingatlan forgalmi értékét mindösszesen 1 542 000 Ft-ban, ez alapján az egy főre jutó vagyonrész értékét 771 000 Ft-ban határozta meg, s miután e vagyontárgyakat az alperes tulajdonába adta, a fenti összeg megfizetésére az alperest kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, annak alábbiak szerinti megváltoztatása iránt.

Kérte annak megállapítását, hogy a **település 1 neve, ingatlan 1 címe** szám alatti ingatlan tekintetében **eladó neve** és a peres felek között létrejött adásvételi szerződés annak színleltsége okán semmis, a semmis szerződés tartási szerződést takar. Miután pedig a felperes az őt terhelő tartási kötelezettségnek nem tett eleget, így az általa a néhai javára nyújtott tartás ellenértéke felperesre eső részeként 2 400 000 Ft-ra tartott igényt. Másodlagosan - érvényesen létrejött tartási szerződés hiányában - az adásvételi szerződés semmisségére figyelemmel a Ptk. 237. §-a szerinti jogkövetkezmény alkalmazását kérte. A **ingatlan 1 címe** ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetése esetére az őt többletként megillető összeget 2 500 000 Ft-ra kérte felemelni. Kérte a felperes tulajdonába adni a **település 2. neve** ingatlant, továbbá a flamand csillárokat és falikarokat, ennek megfelelően kérte korrigálni az értékkiegyenlítés összegét. A

felperes használati díj iránti igényét elsődlegesen teljes egészében kérte elutasítani, míg másodlagosan annak mérséklését kérte. Kérte a felperes kötelezését 3 000 000 Ft megfizetésére, arra tekintettel, hogy a közös vagyonból 6 000 000 Ft-ot magával vitt, azt saját céljaira felhasználta. Fellebbezése indokai között kifejtette, az elsőfokú bíróság a **ingatlan 1 címe** ingatlan adásvételét illetően nem vizsgálta a felek valós akaratát, figyelmen kívül hagyta a tanúvallomásokat, amelyek alátámasztották, miszerint az ingatlan tulajdonjogának megszerzése fejében a néhai javára tartást kívántak biztosítani. Ebből következőleg az adásvételi szerződés színleltisége a Ptk. 207. § (6) bekezdése alapján megállapítható, és a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. Kiemelte, **eladó neve** 1999-ben kapott agyvérzést, amelyet követően ápolásra, gondozásra szorult, lakóingatlana tulajdonjogát az általuk nyújtott tartás fejében ruházta át rájuk, így vételár kifizetésére nem került sor. A tartás tényét és a szerződő felek valós akaratát egyebekben álláspontja szerint **tanúk neve** tanúvallomása is alátámasztja. Érvelése szerint mindezt megerősíti **eladó neve** végrendeletének tartalma is, amelyben a néhai rögzítette, miszerint a peres felektől gondoskodást, tartást vár. Mindemellett a felperes azon törekvése, hogy az ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén oly módon szerezzé meg, hogy azért vételárat nem fizet és a tartási kötelezettségét sem teljesíti, felveti a felperes oldalán az

adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközését. Állította, hogy a felperes szavahihetősége a perben megdőlt, számos tény tekintetében önmagának és más peradatoknak is ellentmondó nyilatkozatokat tett, ezeket fellebbezésében részletezte is.

A lakáshasználati díj kapcsán kifejtette, a felperes az ingatlant önként, a visszatérés szándéka és minden kényszerítő körülmény nélkül hagyta el, így többlethasználati díjra nem tarthat igényt. Ennek alátámasztásául több eseti döntésre hivatkozott. Hangsúlyozta, hogy az elmúlt 12 évben az ingatlan felperesre eső tulajdoni hányada vonatkozásában is teljesítette a karbantartási-felújítási kötelezettségét, ezáltal az ingatlan állagát megőrizte, annak jelenlegi állapota saját munkájának eredménye, így a

használati díj iránti igény jogalapjának megalapozottsága esetén sem jogosult a felperes a szakértő által kimunkált és eltúlzott összegű használati díjra.

Az ingatlanon az életközösség megszakadását követően általa végzett beruházások kapcsán sérelmezte, miszerint az elsőfokú bíróság nem indokolta, miért nem a szakértő által kimunkált 5 000 000 Ft-os forgalmi értéknövekedést vette figyelembe.

Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet ellentétes a Csjt. 31. § (3) bekezdésében rögzített azon elvvel, miszerint a közös tulajdont elsősorban természetben kell megosztani. Nem eshet e tekintetben hátrányára, hogy a felperes nem

Magyarországon él, ez a körülmény önmagában nem indokolhatja, hogy mind a **település 2. neve** ingatlant, mint az ingóságokat a bíróság az ő tulajdonába adja.

Utalt arra, hogy az általa a néhai javára biztosított tartás ellenértékeként megjelölt 4 800 000 Ft-os összeget az elsőfokú eljárás során a felperes nem vitatta, így amennyiben a felek közötti elszámolásra a tartási szerződés alapján kerül sor, úgy a felperes köteles a fenti összeg felének megfizetésére.

Kérte a fellebbezési eljárás során **tanú neve** és házastársa tanúkénti meghallgatását, utalva arra, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát követően jutott tudomására, miszerint nevezettek a tartást illetően felperestől származó információkkal rendelkeznek.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet fellebbezéssel érintett rendelkezéseinek helybenhagyására irányult. Változatlanul fenntartotta az adásvételi szerződés érvénytelenségével, az ingatlanon végzett beruházásokkal, a használati díjjal és a néhai tartásával kapcsolatban az elsőfokú eljárásban tett tényelőadásait és annak jogi indokait.

A fellebbezés részben alapos.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján csak a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között (Pp. 247. §) bírálta felül az alábbiak szerint.

A **település 1 neve, ingatlan 1 címe** szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése kapcsán a fellebbezési eljárás tárgyát kizárólag az alperes által az életközösség

megszakadása után végzett beruházások által előidézett értéknövekedés mértéke és annak elszámolhatósága képezte. Azt a felperes sem vitatta, hogy az együttélésük alatt megkezdett beruházások egy részének befejezése az életközösség megszakadását követő időszakra esett, illetve az alperes ezen túl is végzett különböző munkálatokat az életközösség megszakadása után, amelyek az ingatlan forgalmi értékét jelentős mértékben növelték. Ezt az értéknövelő hatást 2 000 000 Ft-ban fogadta el. Állította ugyanakkor, hogy az azok megvalósításához szükséges anyagok egy részét a házasság együttélése ideje alatt közösen vásárolták, a munkák részben az együttélés alatt megvalósultak és utalt arra is, hogy a különélést követően az alperes által végzett beruházások bekerülési költségére a közös vagyon nyújtott fedezetet. A Csjt. 27. § (1) bekezdésén alapuló közös szerzés vélelmére figyelemmel a perben az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a különvagyonából finanszírozott beruházások értéknövelő hatása a felperes által

elismert mértéket meghaladta. Kétségtelen, hogy a szakértő a kerítés, a kapu, a gépkocsibeálló létesítése, valamint a kertrendezés kapcsán 5 000 000 Ft-os értéknövekedést határozott meg, ez azonban a felperes által megjelölt valamennyi beruházáshoz kapcsolódott és a teljes értékemelkedést magában foglalta, azt viszont a szakértő vizsgálata során nem tudta értékelni, hogy ezek a beruházások miből kerültek finanszírozásra és azt sem vizsgálhatta, hogy a munkák részben, vagy egészben az együttélés, avagy már a különélés idején valósultak meg. Azt maga az alperes sem vitatta, hogy bizonyos munkafolyamatok elvégzésére közvetlenül a felperes elköltözését követően került sor, így életszerű az a felperesi állítás, hogy részben a közösen vásárolt anyagok kerültek e tekintetben felhasználásra és az is elfogadható, hogy a költségeket az alperes a közös vagyonból fedezte. Erre figyelemmel nem számolható el e címen az alperes javára több, mint amit e tekintetben a felperes a javára elismert (2 000 000 Ft), s miután az alperes a bizonyítási kötelezettségének ezt meghaladóan nem tudott eleget tenni, az ítéltábla az elsőfokú bíróság elszámolását e vonatkozásban helytállónak ítélte. Mindez csupán annyiban szorul korrekcióra, hogy az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése körében az árverési vételárból - a végrehajtási költségek levonása után megmaradó összegből - az értéknövekedés teljes összege az alperes javára fizetendő ki, az alperes ugyanis csak ebben az esetben juthat hozzá a javára figyelembe vehető ráfordítás teljes összegéhez.

Az alperes fellebbezése érintette a **település 2. neve** ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésének módját is. A közös tulajdon megszüntetését illetően a Ptk. sorrendet állapít meg akként, hogy annak elsődleges módja a természetbeni megosztás (Ptk. 148. § (1) bekezdés). Ez azonban csak akkor alkalmazható, ha arra a dolog adottságainál fogva alkalmas és a Ptk. 148. § (3) bekezdésében írt egyéb jogi feltételek is fennállnak, valamint a külön jogszabályban előírt követelmények is teljesülnek. Jelen ügyben e megosztási mód alkalmazására nincs lehetőség, ahogyan arra sem, hogy a bíróság az egyik tulajdonostárs tulajdoni hányadát megfelelő megváltási ár ellenében a másik tulajdonostárs tulajdonába adja (Ptk. 148. § (2) bekezdés). A **település 2. neve -i** ingatlanra ugyanis egyik peres fél sem tart igényt, nyilatkozatuk szerint az ingatlan nehezen értékesíthető - különös tekintettel arra is, hogy a felperes külföldön él - így

méltánytalan lenne, ha a bíróság azt bármelyik fél tulajdonába adná megváltási ár megfizetésére kötelezése mellett. Erre figyelemmel a közös tulajdon megszüntetésének legcélravezetőbb módjak az árverési értékesítés (Ptk. 148. § (3) bekezdés). Ennek megfelelően az ítéltábla az elsőfokú bíróság ezt érintő ítéleti rendelkezését megváltoztatta és a szakértő által meghatározott, mindkét fél peres fél által elfogadott forgalmi érték, mint legkisebb árverési vételár mellett elrendelte a

település 2. neve -i ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését.

Az alperes fellebbezésében a közös vagyoni ingóságok felperesi tulajdonba adását kérte, ez a fellebbezési kérelem azonban nem teljesíthető. Tény, hogy a peres felek életközössége 2000. évben szakadt meg, így az ingóságokat az alperes 13 éve birtokban tartja, azokat használja. Nyilvánvalóan az ingóságok az eltelt hosszú időre, valamint azok folyamatos használatára figyelemmel jelentősen elhasználódtak, ezért méltánytalan lenne a felperesre, ha az alperes birtokában „amortizálódott” ingóságok

tulajdonjogát megszerezné. Erre figyelemmel az ítéltábla az ingóságokon fennálló közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezéseket helybenhagyta, így valamennyi ingóság értéke az alperes oldalán vehető figyelembe az elszámolás során.

Megalapozottan sérelmezi ugyanakkor az alperes a többlethasználati díj fizetésére kötelező ítéleti rendelkezést. A Ptk. 140. § (1) bekezdésén és 141. §-án alapuló következetes ítélkezési gyakorlat szerint a tulajdonostársnak elsődlegesen a közös tulajdonú ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor követelhet, ha a tulajdonjogából fakadó használati jogosultsága gyakorlására nincs módja a tulajdonostársával kötött megállapodás vagy a bíróság döntése miatt, illetve, ha a tulajdonostárs ettől elzárja (BH1997. 478., BH1994. 247.). Lényeges, hogy a **ingatlan 1 címe** ingatlan nem tekinthető a peres felek utolsó közös lakásának, hiszen a felperes ebbe az ingatlanba nem költözött be, a felek életközössége már megelőzően megszakadt, ezért erre nem a Csjt. lakáshasználatra vonatkozó szabályai, hanem a Ptk. fentebb hivatkozott rendelkezései alkalmazandók. A **ingatlan 1 címe** ingatlan a peres felek közös tulajdonát képezi, így a birtoklás és használat joga a felperest ugyanúgy megilleti, mint az ingatlant ténylegesen birtokban tartó alperest. Önmagában az a körülmény, hogy a felperes e jogával nem él, nem adhat alapot arra, hogy a bíróság a bentlakó tulajdonostársat kötelezze használati díj megfizetésére. A **ingatlan 1 címe** ingatlan használatának peres felek közötti megosztására ez idáig nem került sor, így azt az alperes nem jogalap nélkül birtokolta. A felperesi igény megalapozottságához ugyanakkor a felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy a használat, illetve birtoklás jogának gyakorlásában az alperes őt akadályozta. Ezt azonban a felperes nem állította, kizárólag arra hivatkozott, hogy jogi képviselője levélben kérte az alperest az ingatlan kulcsának biztosítására, e levelet azonban a perben nem csatolta, illetve nem kifogásolta azt sem, hogy utóbb kulcsot nem kapott. Lényeges az is, hogy nem jelölte meg a perben, miként kívánná az ingatlant használni, nem tett javaslatot az eljárás során a használat mikénti megosztására vonatkozóan, ami arra utal, hogy ténylegesen

nem is kívánja gyakorolni használati jogát. Minderre figyelemmel használati díjra megalapozottan nem tarthat igényt, így az ezt érintő marasztalást az ítéltábla mellőzte.

Az alperes a fellebbezésében 3 000 000 Ft megfizetésére kérte kötelezni a felperest arra figyelemmel, hogy a felperes a **ingatlan 2 címe** ingatlan eladási árából 6 000 000 Ft-ot felvett, azt saját céljaira fordította. Az alperesnek azonban az elsőfokú eljárás során ilyen igénye nem volt, így azt a Pp. 247. §-a alapján a másodfokú eljárásban már nem érvényesítheti. Éppen ezért csupán megjegyzi az ítéltábla, hogy az nem volt vitás, miszerint a **ingatlan 2 címe** ingatlan vételárából a felperes és az alperes egyaránt 6 000 000 Ft-ot vett fel, míg a **ingatlan 1 címe** ingatlan felújítására - ugyancsak a vételárból - hozzávetőlegesen 8 000 000 Ft-ot költöttek. Az alperes nem cáfolta, hogy a felújításhoz **eladó neve** a saját megtakarításával is hozzájárult kb. 7 000 000 Ft-tal, a beruházás teljes költségét pedig maga is 14-15 000 000 Ft-ra tette, így a **ingatlan 2 címe** ingatlan vételárából e célra felhasznált 8 000 000 Ft és a **eladó neve** által juttatott összeg fedezte a közös beruházások költségét. Nem zárható ki, hogy az alperes az általa felvett 6 000 000 Ft egy részét is - ahogyan ezt a perben állította - az ingatlanra költötte, ez azonban az életközösség megszakadása után, általa önállóan elvégzett beruházások kapcsán - az ingatlan értéknövekedésével összefüggésben - a fentebb kifejtettek szerint a javára elszámolásra került, így az ehelyütt ismételt nem vehető figyelembe, az ugyanis kétszeres elszámolást eredményezne az alperes javára. Mivel a felperes alperes által sem vitatott előadása szerint mindkét peres fél 6 000 000 Ft-hoz jutott a **ingatlan 2 címe** ingatlan vételárából, úgy e tekintetben egymás javára megtérítési igényeik nem keletkeztek, e tekintetben az elsőfokú bíróság döntése helyes.

Az alperes viszontkeresetet terjesztett elő a perben, a **ingatlan 1 címe** ingatlanra kötött adásvételi szerződés semmissége megállapítása iránt, állította, hogy a szerződés színlelt volt, az tartási szerződést leplezett. A tartási szerződés alapján pedig mindkettejüket, így a felperest és az alperest egyaránt tartási kötelezettség terhelte **eladó neve** felé, amelynek azonban állítása szerint egyedül tett eleget, a felperes a tartási kötelezettségét nem teljesítette. A felperes e viszontkeresettel szemben azt az eljárási védekezést terjesztette elő, miszerint a szerződés érvénytelensége iránti perben valamennyi szerződő félnek perben kell állnia, s miután **eladó neve** perben állása halála folytán nem lehetséges, örököse pedig nincs, így az alperesi igény elbírálásának eljárásjogi akadályai vannak.

A szerződés semmisségére határidő nélkül bárki hivatkozhat, annak megállapításához külön eljárás lefolytatására nincs szükség (Ptk. 234. § (1) bekezdés). Kétségtelen, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perben általában valamennyi szerződő félnek perben kell állnia, ez azonban csak arra az esetre igaz, ha a szerződő felek viszonylatában a semmisség valamely jogkövetkezményét kéri alkalmazni a semmisségre hivatkozó fél. A perbeli esetben azonban erről nincs szó, az alperes nem kívánja sem az eredeti állapot

helyreállítását, sem más jogkövetkezmény alkalmazását. Kizárólag a vele azonos szerződési pozícióban levő felperes és közte fennálló elszámolási viszonyral összefüggésben kíván igényt érvényesíteni az adásvételi

szerződés színleltségére hivatkozással, a leplezett szerződés alapján. A szerződés semmisségére alapított követelése a jelen perben nem álló szerződő fél (**eladó neve**) jogutódját semmilyen vonatkozásban nem érinti, ezért a peres felek közötti jogvita valamennyi szerződő fél, így a néhai jogutóda perben állásának hiányában is elbíráلható. Csupán megjegyzi az ítéltábla, téves az a felperesi hivatkozás, miszerint a néhainak nincs örököse, a Ptk. 599. § (3) bekezdése szerint ugyanis más örökös hiányában az állam az örökhagyó szükségképpen törvényes örököse, így ismert örökös hiányában sem lett volna akadálya annak, hogy a néhai jogutódjának (az államnak) perben állásával a szerződés érvénytelensége esetén a jogkövetkezmények alkalmazásáról a bíróság döntsön. Ez utóbbi azonban nem képezte a per tárgyát, ezért nem volt szükség annak vizsgálatára, hogy kit kell a néhai jogutódjának tekintetni.

Ami pedig a viszontkereset érdemét illeti, a perben feltárt bizonyítékok alapján megállapítható, hogy az alperes sikerrel bizonyította az adásvételi szerződés színleltségét az alábbiak szerint (Ptk. 207. § (6) bekezdés).

Vitatott volt, hogy a peres felek fizettek-e vételárat az ingatlanért, e tekintetben a perben ellentétes tényelőadást tettek. A felperes az eljárás során nem tudta megjelölni, hogy miből teljesítették a vételárat, avagy azt miből szándékoztak kifizetni, e tekintetben különböző tartalmú, egymásnak ellentmondó nyilatkozatokat tett, amelyeket az alperes fellebbezésében részletezett is, az ítéltábla ehelyütt csupán visszautal azokra. A felperes állította, hogy a pénzügyeket az alperes intézte, ezért nem tud számot adni a vételár eredetéről, az azonban nem életszerű, hogy egy ilyen jelentős horderejű anyagi természetű kérdést ne beszéltek volna meg a peres felek egymással, illetve, hogy a felperes ne tudott volna arról, miszerint rendelkeztek-e a vételhez szükséges megtakarítással. Az sem képzelhető el, hogy az alperes a vételárnak megfelelő összeget - ahogyan azt a felperes állította - az ügyvédi irodájában tartotta, ezt egyebekben a felperes semmivel nem támasztotta alá. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a peres feleknek a lakhatásuk megoldása érdekében nem volt szükségük a **ingatlan 1 címe** ingatlanra, hiszen nem sokkal korábban vásárolták meg a **ingatlan 2 címe** lakást, azt rendbe hozták, ott gyermekeikkel együtt megfelelően elfértek, tehát nagyobb lakásra nem volt szükségük. Sokkal inkább elfogadható, hogy **eladó neve** eltartásának vállalása tette indokolttá a szerződéskötést, az ő elkülönült elhelyezése ugyanis a **ingatlan 2 címe** ingatlanban nem volt megfelelően megoldható. A felperes nem tudott életszerű magyarázatot adni, miért vállalták volna egy idős, számukra idegen asszony tartását, így a vele való összeköltözést, az együttélés minden kockázatát és kényelmetlenségét, ha ennek nem volt semmilyen ellentételezése a néhai részéről. **eladó neve** egészségi állapota az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára

kétségtelenül megrendült, megelőzően esett át egy agyvérzésen, így nyilvánvalóan nem az adásvételi, hanem a tartási szerződés megkötése szolgálta az érdekét, miután állapota folytán személyes ápolásra, gondozásra szorult. Mindemellett a végrendelet tartalma is az alperesi előadást támasztja alá, abban ugyanis a néhai az ingatlant a peres felekre hagyta azzal, hogy róla gondoskodjanak. A felek mindezek mellett **eladó nevet** családtagként kezelték, a néhainak a feleken kívül nem is volt senkije, aki hozzá közel állt volna, így logikátlan lett volna a peres felek részéről egy olyan ingatlanért vételárat fizetni, ami a végrendelet alapján mindenképpen őket illette

volna. Mindez arra is utal, hogy - bár erre ténylegesen, írásbeli formában nem került sor -, a néhainak szándékában állhatott a végrendeletben írt gondoskodásra vonatkozóan szerződést, nevezetesen tartási szerződést kötni. A fentiekén túl a tanúvallomások alapján is arra lehet következtetni, hogy a felek akarata ténylegesen tartásra irányult, illetve az alperes valójában is nyújtott tartást a néhainak. ... - az alperes volt élettársa - közvetlenül tapasztalata, hogy az alperes **eladó neve** gondoskodott, tudomása volt arról, hogy a felek tartás fejében költöztek a néhaihoz. **eladó neve** pedig sérelmezte, hogy a felperes elköltözött, így tartást részére csak az alperes nyújtott, akiben pedig maximálisan megbízott. ... segített a néhai körüli teendők ellátásában az alperesnek, tudott arról, hogy **eladó neve** kifogásolta, miszerint a felperes igényt tart a ház felére annak ellenére, hogy teljes egészében az alperes gondoskodott az eltartásáról. A ... házaspár ugyancsak megerősítette az alperesi tartás tényét, arról volt tudomásuk, hogy a tartási szerződést ténylegesen meg is kötötték. A fenti érdektelen tanúvallomások az egyéb peradatokkal együtt alkalmasak annak bizonyítására, hogy a peres felek egyetemleges kötelezettséget vállaltak a néhai tartására, amit azonban a felperes helyett is az alperes teljesített, tartást a néhai részére kizárólag ő biztosított. Az alperes a **ingatlan 1 címe** ingatlan megvásárlásától a néhai haláláig terjedő, mintegy hét éves időtartamra az általa nyújtott tartás értékét 4 800 000 Ft-ban jelölte meg (havi 50 000 Ft), ami nem tekinthető eltúlzottnak, egyebekben ezt az összecszerűséget a felperes maga sem tette vitássá a perben, így egymás közötti viszonylatukban az alperes alappal tarthat igényt ennek elszámolására a Ptk. 338. § (1) bekezdésében foglaltak alapján.

Alaptalan a felperes elévülési kifogása az öt évnél korábban nyújtott tartás ellenértékének érvényesítése tekintetében, az alperes ezzel kapcsolatos igénye ugyanis akkor vált esedékessé, amikor az eltartott elhunyt (2007. május 29.), s miután igényét az ettől számított 5 éves elévülési időn belül érvényesítette, így nincs akadálya a követelése bírósági úton történő érvényesítésének. A kifejtettekre figyelemmel a néhai számára nyújtott tartás címén az alperes javára 2 400 000 Ft számolandó el.

Az elsőfokú ítélet fentiek szerinti megváltoztatására figyelemmel az alperes tulajdonába került valamennyi, a per tárgyává tett ingóság, összesen 1 350 000 Ft értékben, amely alapján az egy főre jutó vagyonszám értéke 675 000 Ft-ra módosult, s amely összeget az alperes köteles a felperes javára megfizetni. A felperes pedig a tartás ellenértékeként a fentiek szerint meghatározott 2 400 000 Ft-tal tartozik az alperesnek, így e két összeg különbözeteként a felperes köteles megfizetni az alperes javára mindösszesen 1 725 000 Ft-ot házastársi közös vagyon megosztása jogcímén.

A kifejtettek miatt módosul a perben a felek pernyertességének-peresztesességének aránya is az alábbiak szerint.

Előrebocsátja az ítélet, jelen per tárgya házastársi közös vagyon megosztása, amely nem más, mint a közös vagyon tárgyain fennálló közös tulajdon megszüntetése, ezért a per költsége viselésénél az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII. g) pontja alkalmazandó, amely szerint a készkiadások megosztása mellett a peres felek költségeiket maguk viselik. A készkiadások meghatározása érdekében számba kell venni a felmerült és jelen esetben a felperes által lerótt eljárási illetéket, a szakértői díjat, az esetleges egyéb költségeket. A készkiadásokon túlmenően felmerülő egyéb

perköltség viselése tekintetében azonban nem mellőzhető a peres felek pernyertessége-peresztesessége arányának meghatározása, nem hárítható át ugyanis az ellenérdekű félre az a többletköltség, ami annak kapcsán merül fel, hogy a felperes követelését túlzottan magas összegben határozta meg. A felperes keresetében a pertárgyértéket (1 fő jutóját) 39 500 000 Ft-ban jelölte meg, majd utóbb többlethasználati díj iránti igényt is előterjesztett, amely alapján meghatározható pertárgyérték a Pp. 24. § (1) bekezdés c) pontja alapján 960 000 Ft, összesen 40 709 000 Ft. Ezzel szemben a peres felek megosztható közös vagyona 48 542 000 Ft (ingóságok: 1 350 000 Ft, **település 2. neve** ingatlan 192 000 Ft, **ingatlan 1 címe** ingatlan 47 000 000 Ft), amely alapján az egy főre jutó vagyonszám értéke 24 271 000 Ft. A felperes keresetén 900 000 Ft eljárási illetéket lerótt, amit perköltségként a perben el kellett számolni a felek között, így szükséges volt meghatározni ebből a felperes peresztesességével arányos eljárási illetéket, valamint azt, amit a peres felek egymás között egyenlő arányban kötelesek viselni. A felperes a perbeli igényét eltúlzottan magas összegben jelölte meg (40 460 000 Ft), ezért a bíróság által meghatározott jutóhoz képest többletként mutatkozó összeg (12 229 000 Ft) tekintetében peresztesnek minősül. Ugyancsak peresztes a használati díj iránti igény (960 000 Ft), valamint a 3 000 000 Ft megtérítése tekintetében, amely összesen 16 189 000 Ft-ot tesz ki, ez pedig a felperes által meghatározott pertárgyérték 40 %-át jelenti. Erre figyelemmel a felperes az általa lerótt 900 000 Ft eljárási illetékből (annak 40 %-át) 360 000 Ft-ot viselni köteles, míg a fennmaradó 540 000 Ft eljárási illeték a peres feleket egyenlő arányban terheli, amely alapján a felperes 630 000 Ft, míg az alperes 270 000 Ft elsőfokú eljárási illeték viselésére köteles. A felperes előlegezte a perben kirendelt

igazságügyi szakértő díját (300 000 Ft), amelynek felét, 150 000 Ft-ot szintén az alperes köteles viselni. A felperes köteles a fentiek szerint részletezett 16 189 000 Ft, valamint a sikeresnek bizonyult viszontkereset pertárgyértéke (2 400 000 Ft) után az alperes részére perköltséget fizetni, amelynek összege a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdése alapján 757 670 Ft-ban határozható meg. Ezen felül a felperest terheli az alperes által lerótt viszontkereseti eljárási illeték 144 000 Ft-ot kitevő összege. A kifejtettek szerint a felperesnek járna az alperestől 420 000 Ft, míg az alperesnek járó perköltség összege 962 240 Ft-ot tesz ki, így a két összeg különbözeteként a felperes - kerekítéssel - 542 000 Ft elsőfokú perköltség megfizetésére köteles az alperes javára.

A kifejtettekre figyelemmel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a rendelkező részben foglaltak szerint újrászövegezve - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az alperes tévesen határozta meg a fellebbezés pertárgyértékét, így a fellebbezési eljárási illetéket sem a megfelelő összegben rótt le. A fellebbezés pertárgyértéke 8 252 000 Ft (tartási költség 2 400 000 Ft, használati díj 960 000 Ft, **település 2. neve** ingatlan forgalmi értéke 192 000 Ft, csillárok, falikarok értéke 200 000 Ft, a **ingatlan 1 címe** ingatlanon végzett beruházások kapcsán további 1 500 000 Ft, a **ingatlan 2 címe** ingatlan eladási árából 3 000 000 Ft), amely alapján felmerült fellebbezési eljárási illeték az 1990. évi XCIII. tv. 46. § (1) bekezdése alapján 660 200 Ft. Az alperes

fellebbezésén 389 000 Ft illetéket rótt le, így a további 271 200 Ft fellebbezési eljárási illetéket az Itv. 73/A. § (3) bekezdése alapján hivatalos lelet készítésének terhével köteles megfizetni. Az ítélőtábla a továbbiakban a fellebbezési eljárási költség összegének és viselésének meghatározása során úgy tekintette, hogy az alperes a fellebbezési eljárási illeték teljes összegét lerótt, így az elszámolás során 660 200 Ft fellebbezési eljárási illetéket vett figyelembe. Az alperes a másodfokú eljárás során 3 552 000 Ft erejéig bizonyult pernyertesnek, így az ehhez kapcsolódó 284 200 Ft eljárási illeték a felperes terhére esik. A fellebbezési eljárás során azonban az alperes pervesztessége nagyobb arányú (57 %, míg az abszolút pervesztessége 14 %), így a fellebbezési pertárgyérték 14 %-a után perköltség fizetésére köteles a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése alapján, ezért az ítélőtábla - ennek figyelembe vételével - a felperes által a javára fizetendő másodfokú perköltség összegét 250 000 Ft-ban határozta meg (Pp. 81. § (1) bekezdés).

Budapest, 2013. június 19.

. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
előadó bíró

Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró

...