

A... Törvényszék ... (...) ügyvéd által képviselt ... (..... szám alatti lakos) felperesnek - ... (... szám alatti lakos) I. rendű és ... (... szám alatti) ügyvéd által képviselt ...Nyrt. (...) II. rendű alperesek ellen házastársi vagyonközösség megszüntetése iránt indított perében meghozta a következő

í t é l e t e t :

A törvényszék a felperes és az I. rendű alperes közös tulajdonát képező ...,...t, ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben ..., ...utca.... szám alatti ingatlanon fennálló tulajdonközösséget oly módon szünteti meg, hogy az ingatlan árverésen történő értékesítését rendeli el beköltözhető állapotban.

Az árverésen a minimum licitár 16.000.000.-forint.

A befolyó vételárból elsődlegesen a II. rendű alperest megillető jelzálogjoggal biztosított követelést kell kielégíteni, míg a fennmaradó részből az I.rendű alperest önálló megilleti 317.100.-forint, és a fennmaradó vételár részt a felperes és az I.rendű alperes között kell felosztani egymás között egyenlő arányban azzal, hogy az ingatlan árverésével kapcsolatosan felmerülő költséget egymás között egyenlő arányban kötelesek viselni.

Az árverési vételár megfizetését követő három napon belül a felperes köteles az ingatlant ingóságaitól kiürített állapotban az árverési vevő birtokába bocsátani.

Kötelezi a törvényszék felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.rendű alperesnek 640.000.-forint többlethasználati díjat, 2012. június hó 1. napjától 2013. október 30. napjáig tartó időszak vonatkozásában.

Ezt meghaladóan a peres felek kérelmét a törvényszék elutasítja és megállapítja, hogy a felek költségeiket maguk, míg az állam által előlegezett költséget az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a...Ítéltáblához címzett, a ...Törvényszéken, öt példányban benyújtott fellebbezéssel lehet élni.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy a ... Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az kizárólag a perköltség viselésére, összegére, vagy az ítélet indokolására irányul. A felek kérelmére a bíróság tárgyalást tart.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezés határidő lejártá előtt előterjesztett kérelmük alapján kérhetik, hogy a Fővárosi Ítéltábla fellebbezésüket tárgyaláson kívül bírálja el.

Az ítélet ellen a fellebbezést előterjesztő fél számára a ... Ítéltábla előtti eljárásban a jogi képviselet kötelező

I n d o k o l á s :

A törvényszék az ügyben az alábbi tényállást állapította meg:

A felperes, valamint az I. rendű alperes osztatlan közös tulajdonát képezi a hrsz. alatt nyilvántartott..... szám alatt fellelhető lakóház, udvar elnevezésű, ... térmértékű ingatlan egymás között 1/2-1/2 arányban. Ezen ingatlant a felek közösen építették, ugyanakkor 2005-ben szabad felhasználású jelzáloghitelt vettek föl, melynek fedezetéül az ingatlant ajánlották fel, így az ingatlan vonatkozásában a II.rendű alperest ... CHF összegben illeti meg jelzálogjog az ingatlanon.

A felperes és az I.rendű alperes házasságát a ...Városi Bíróság...sorszámu részítelével, mely 2011. május 13. napján emelkedett jogerőre, felbontotta.

A részítelek megállapítása szerint a peres felek életközössége 2010. augusztusában szakadt meg, amikor is a peres felek nézeteltérését követően a rendőrséget is ki kellett hívni, és az ingatlant megosztva kezdték el használni.

Az I.rendű alperes ugyanakkor a gyermekeivel együtt 2010. december 24. napján költözött el az addig közösen használt ingatlanból. Az elköltözése során a felperessel lényegében megállapodott az ingatlanban található ingóságok közül mely ingóságokat viheti el magával, és kerülhet az ő birtokába, valamint a gyermekei birtokába.

Az I.rendű alperes ingatlanból történő kiköltözését követően a felperes az ingatlan bejáratának zárait lecserélte, és az I.rendű alperes részére annak külön felhívása ellenére sem biztosított kulcsot. Bár a felperes az ingatlant ételvitelszerűen nem lakta, hiszen az I.rendű alperes elköltözését követően költségtakarékossági okokból is az édesanyjához költözött, azonban az ingatlan használatában az I.rendű alperest akadályozta, részére az oda történő bejutást felszólítás ellenére sem biztosította.

A felek az életközösség megszakadását követően a II.rendű alperestől felvett jelzáloghitel kapcsán mindösszesen 810.200.-forint befizetést teljesítettek, mely összegből igazolhatóan 88.000.-forintnyi befizetés érkezett a felperestől, míg a fennmaradó összeget kizárólagosan az I.rendű alperes fizette meg. A befizetések 2010 szeptemberétől 2012 márciusáig terjedtek. Ezt követően azonban egyik fél sem fizette az ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított követelést a II.rendű pénztárat felé.

A felperes kereseti kérelmében kérte az alperessel kötött házassága során szerzett vagyon megosztását, kiterjesztve ezt mind az ingatlan vagyona, mind pedig az ingóságokra. Későbbi nyilatkozatában az ingóságok kapcsán előterjesztett kereseti kérelmétől elállt, amely vonatkozásában az eljárást a törvényszék jogerős végzésével megszüntette. Az ingatlan tekintetében ugyanakkor a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését kérte.

Az alperes érdemi ellenkérelmében és viszontkeresti kérelmében kérte a közös tulajdonú ingatlanon fennálló tulajdonközösség megszüntetését, továbbá kérte kötelezni a felperest többlethasználati díj megfizetésére, mellyel kapcsolatos igényét 2012. májusában jelentette be. Bejelentette ugyanakkor az igényét az ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított követelés általa megfizetett törlesztéseivel kapcsolatosan.

A II. rendű alperes az eljárás során nyilatkozatot oly módon tett, hogy a felperes kereseti kérelmét nem ellenzi abban az esetben, amennyiben a jelzálogjoggal biztosított követelése a közös

vagyon megosztása során továbbra is jelzáloggal biztosított marad az ingatlanon, avagy annak értékesítése során elsődlegesen kielégítést nyer ezen követelése.

A törvényszék a csatolt okirati bizonyítékok, a peres felek előadása, a meghallgatott tanúk nyilatkozatai, valamint a beszerzett igazságügyi szakértő vélemény alapján megállapította, hogy a felperes és az alperes viszontkereseti kérelme részben alapos.

Miután a felperes kereseti kérelmének jelentős részétől elállt és e tekintetben a törvényszék jogerős végzéssel az eljárást megszüntette, csupán az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése maradt a per tárgya, illetőleg az I.rendű alperes viszontkereseti kérelmével érintett többlethasználati díj iránti igény elbírálása, valamint a törlesztőrészek elszámolása.

A közös tulajdonú ingatlan vonatkozásában a törvényszék megállapította, hogy a felek 1/2-1/2-ed arányú közös tulajdonát képezi a ...,...szám alatti ingatlan, mely vonatkozásában ugyan a felperes több alkalommal nyújtott be kereseti kérelmet a... Városi Bíróságon a telek vonatkozásában annak külön vagyoni jellege igazolásképpen, azonban ezen igényétől későbbiekben elállt. Így bíróság döntésének alapjául az ingatlannyilvántartásba feltüntetett állapot szolgál. Miután a felek nyilatkozatai jelentősen eltértek az ingatlanforgalmi értékének vonatkozásában, ezért a törvényszék az ügyben igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelt ki, melynek feladatául tűzte az ingatlan beköltözhető forgalmi értékének megállapítását, továbbá az alperes viszontkereseti kérelme vonatkozásában a használati díj mértékének megállapítását.

Az ügyben ... igazságügyi szakértőt rendelte ki a törvényszék, aki aggálytalan szakvéleményében megállapította, hogy a peres felek közös tulajdonát képező..., ... szám alatti ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 16.000.000.-forintra tehető. Ugyanakkor az ilyen jellegű ingatlanok használati díja, így bérleti díja piaci alapon 80.000.-forint / hó összegben állapítható meg.

A peres felek az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéket nyilatkozataikkal elfogadták, mint ahogy az alperes is elfogadta és viszontkereseti kérelmét az összegszerűség vonatkozásában a szakvéleményben foglalt 80.000.-forint/hó használati díj vonatkozására tekintettel módosította és a használati díj iránti igényét továbbiakban is fenntartotta. Ezen használati díj vonatkozásában a felperes a kereseti elutasítását kérte, mellyel kapcsolatosan előadta, hogy az ingatlan használatát az I.rendű alperes részére nem tette lehetetlenné, bár tényként megállapította, hogy az ingatlan zárját ügyvédi tanácsra az I.rendű alperes elköltözését követően lecseréltette és a későbbiekben állítása szerint följárlott az I.rendű alperes részére kulcsot, azonban e tekintetben semmilyen olyan tevőlegesen magatartást nem tett, amellyel az I.rendű alperes ingatlanba történő bejutását lehetővé tette volna.

A törvényszék álláspontja szerint az eljárás során a peres felek nyilatkozatai, valamint a meghallgatott tanúk nyilatkozata alapján megállapítható, hogy a felperes, az I.rendű alperes és a gyermekek elköltözését követően az ingatlanba történő bejutását lehetetlenné tette azáltal, hogy az ingatlan zárait lecserélte, és az I.rendű alperes részére kulcsot ezen zárhoz nem biztosított. Az I.rendű alperes állításának igazolásaképpen a bíróság tanúként hallgatta meg az eljárása során az I.rendű alperes testvérét, ...-né a peres felek közös már nagykorú gyermekét-t, továbbá a felperes testvérét, ... is. A tanúként meghallgatott ...-né tanúvallomásában előadta, hogy az ingatlanba történő bejutását az I.rendű alperesnek a felperes még akkor is akadályozta, amikor az ingatlant felértékelő szakértő a szakértői szemlét megtartotta, többször felhívta a figyelmét az I.rendű alperesnek, hogy az ingatlanban nem tartózkodhat, mivel nincs oda bejelentkezve.

A felek közös nagykorú gyermeke vallomásában előadta, hogy az édesanyja részére az édesapja

nem biztosította az ingatlanba történő bejutást, illetőleg álláspontja szerint az édesapja használta az ingatlant, hiszen munkába járása során többször tapasztalta, hogy az ingatlanban világosság van, ugyanakkor az édesapja vele sem állt szóba.

..., aki a felperes testvéreként tett nyilatkozatot az eljárás során, tudomással bírt arról, hogy az ingatlan zárai lecserélésre kerültek, azonban állítása szerint ő maga is közvetített a felek között, hogy az I.rendű alperes korábbi kijelentéseire tekintettel miszerint az ingatlanból őt kizárták, próbált az I.rendű alperes részére kulcsot biztosítani a felperestől, azonban erre végül is nem került sor.

Mindezen tények egybevetése alapján a törvényszék arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlan ½ tulajdonával bíró I.rendű alperes felszólítása ellenére sem tudta a felperesnél elérni azt, hogy az ingatlanba bejusson, illetőleg ahhoz kulcsot kapjon, ezért független attól, hogy a felperes ténylegesen használta-e az ingatlant, avagy sem, az I.rendű alperes használati jogának csorbítására tekintettel jogosult az ingatlan többlehasználatával kapcsolatos díj megtérítésére a felperestől a Ptk. 99. § -ára figyelemmel. Miután tehát a felperes az I.rendű alperes használati jogát csorbította azáltal, hogy az ingatlanból őt kizárta, ezért köteles megfizetni az alperesnek a szakértői véleményben foglalt használati díj figyelembe vételével az ítélethozatal időpontjáig havi 40.000.-forint használati díjat. Ugyanakkor a használati díj fizetésének kezdő időpontját a bíróság azon időponttól látta indokoltnak megfizettetni a felperessel, mely időponttól kezdődően az I.rendű alperes igazolható módon a felperes tudomására hozta a peres eljárás során, hogy az ingatlan többlehasználati díjára igényt tart. Miután korábban az I.rendű alperes a felperest nem szólította a többlehasználati díj megfizetésére, ezért a felperes nem volt tudatában annak, hogy az I.rendű alperes vele szemben ilyen igényt támasztani, így csak az igénybejelentéstől számítottan köteles a használati díj megfizetésére. Ezen használati díj mértéke tehát az I.rendű alperes igénybejelentésének időpontjától, azaz 2012. májusától az ítélethozatali időpontjáig jár 16 hónap figyelembevételével, mindösszesen 640.000.-forint mértékben.

Az eljárás során az I.rendű alperes kellő módon igazolta azt, hogy az életközösség megszakadását követően a felek által közösen felvett hitel vonatkozásában milyen teljesítéseket eszközölt, így összesen 810.000.-forintnyi befizetést igazolt. Ezen befizetésekből a felperes vitatására is tekintettel mindösszesen 88.000.-forintnyi összegben fogadta el a felperes befizetését közvetlenül az alperes nevében lévő és a hitelt nyújtó pénzintézetnél vezetett folyószámlára történt befizetesként. Ugyanakkor a felperes állítását semmivel sem igazolta, hogy mindösszesen 194.500.-forintot fizetett be három alkalommal az ... Bank... Fiókjában. Egyedül 87.500.-forint és külön 500.-forint vonatkozásában volt igazolható az, hogy az ténylegesen a felperestől származott volna. Miután az alperes vitatta ezen felperesi állítást, a bíróság felhívta felperest annak igazolására, hogy az elismert 88.000.-forinton felüli befizetés tőle származott volna. A felperes ezen bizonyítási kötelezettségének az eljárás során nem tudott eleget tenni, így a bíróság a befizetést a felperes igazolásának hiányában az alperesnél könyvelte el.

Mindezek figyelembevételével megállapítható volt, hogy a felek által együttesen befizetett 810.200.-forintból az egyik félre eső kötelezettség 405.100.-forint lett volna, mellyel szemben a felperes 88.000.-forintot teljesített, így a fennmaradó 317.100.-forintot köteles megfizetni az I.rendű alperes részére, miután azt helyette teljesítette.

Mindezek figyelembevételével a peres felek egybehangzó nyilatkozata alapján a törvényszék az ingatlanon fennálló közös tulajdont a Ptk. 148. § (3) bekezdésére figyelemmel szüntette meg oly módon, hogy az ingatlan árveréses értékesítését rendelte el. Ezzel egy időben meghatározta a minimum licitárát 16.000.000.-forintban azzal, hogy meghatározta a II. rendű alperes nyilatkozatát is figyelembe véve azt, hogy a II. rendű alperest megillető jelzálogjoggal biztosított követelést kell

elsődlegesen a befolyó vételárból kiegyenlíteni, míg az ezt meghaladó összegből 317.100.-forintot elsődlegesen az I.rendű alperesnek kell átadni, tekintettel arra, hogy ennyi többletbefizetést eszközölt a felperes helyett az ingatlant biztosító jelzáloghitellel kapcsolatosan, még a fennmaradó vételárat kell a felek között egyenlő arányban elosztani.

A törvényszék ugyanakkor rendelkezett arról, hogy a felperes az ingatlant ingóságaitól kiürített állapotban köteles az árverési vevő rendelkezésére bocsátani a vételár kifizetését követő három napon belül.

A törvényszék ezt meghaladóan a peres felek kérelmeit elutasította és megállapította, hogy a felperes, valamint az I.rendű alperes részére az eljárás során biztosított teljes személyes költségmentességére tekintettel az állam által előlegezett eljárási illetéket, valamint a szakértő díjat az állam viseli, még a peres felek közel azonos mértékű pernyertességére és pervesztességére tekintettel saját költségeiket maguk kötelesek viselni a Pp. 80.§-a alapján.

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

..., 2013. október 11. napján

dr. ... sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő