

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Kassay Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dománé dr. Kassay Éva ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe) **felperesnek** a dr. Kozmits Zsuzsanna ügyvéd által képviselt **alperes neve** **alperes** ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Vas Megyei Bíróság előtt 2007. február 21. napján kelt P.20.060/2005/37. számú ítélete ellen az alperes által 38. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és a felperes Pf.3. és Pf.4.sorszámú csatlakozó fellebbezése folytán meghozta a következő

ÍTÉLETET:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét az alábbiak szerint részben megváltoztatja.

A felperesnek a **helység 1** ... hrsz. alatt nyilvántartott „lakóház, „udvar” 1464 m² alapterületű ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségét 355/1000-ed tulajdoni hányadban állapítja meg.

A Körzeti Földhivatal elsőfokú ítélet szerinti megkeresését akként módosítja, hogy a földhivatal a felperes javára részben különvagyon, részben házastársi közös szerzés jogcímén 355/1000-ed tulajdoni hányadot jegyezzen be, míg az alperes tulajdoni hányadát 645/1000-ed tulajdoni hányadra módosítsa.

A **helység 1** ... hrsz. alatti nyilvántartott „lakóház, udvar” ... m² alapterületű ingatlan közös tulajdonát akként szünteti meg, hogy a felperes 355/1000-ed tulajdoni hányadát 5.642.650.- /Ötmillió-hatszáznegyvenkettőezer-hatszázötven/ Ft megváltási ár ellenében adja az alperes tulajdonába.

A Körzeti Földhivatalnak a fenti ingatlan tulajdoni állapotában bekövetkezett változásának az ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetésére vonatkozó elsőfokú ítélet megkeresését akként módosítja, hogy a földhivatal a felperes javára bejegyzett 355/1000-ed tulajdoni hányadot törölje, és ezen tulajdoni hányadot jegyezze be az alperes javára azt követően, hogy az alperes 5.642.650.- /Ötmillió-hatszáznegyvenkettőezer-hatszázötven/ Ft megváltási ár teljes megfizetését hitelt érdemlően igazolja.

A jogerős ítélet rendelkező részének az elsőfokú bíróság útján a földhivatalhoz történő megkeresésével felhívja a Körzeti Földhivatalt, hogy a **helység 1** ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjáról a perindítás tényét törölje.

Az alperes által a felperesnek 90 napon belül fizetendő többlethasználati díj összegét 159.000.- /Egyszázötvenkilencezer/ Ft-ra és ezen összeg után 2006. július 1. napjától kezdődően az elsőfokú ítéletben ezen időponttól kezdődően meghatározott késedelmi kamataira leszállítja.

Az alperes által a felperesnek 2007. január 1. napjától a közös tulajdon megszüntetéséig bezárólag fizetendő többlethasználati díj összegét havi 7.400.- /Hétezer-négyszáz/Ft-ra leszállítja.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni a felperes részére 60.000.- /Hatvanezer/ Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett fellebbezési és csatlakozó fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

INDOKOLÁS:

A megyei bíróság fellebbezéssel és csatlakozó fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a felperes részben különvagyon, részben házastársi közös szerzés jogcímén megszerezte a **helység 1** ... hrsz. alatt felvett „lakóház, udvar” alapterületű ingatlan 36/100-ad tulajdoni hányadát. Megkeresni rendelte a Körzeti Földhivatalt, hogy ezen ingatlan vonatkozásában a felperes javára 36/100-ad tulajdoni hányadot különvagyon, illetve házastársi közös szerzés jogcímén jegyezzen be, míg az alperes tulajdoni hányadát 64/100-adra módosítsa.

A bíróság elrendelte a **helység 1** ... hrsz-ú ingatlan közös tulajdonának megszüntetését akként, hogy a felperest 36/100-ad tulajdoni hányadát 108.350.- Ft beszámításával 5.723.650.- Ft megváltási ár ellenében az alperes tulajdonába adta. Ezen összeg 90 napon történő megfizetésére az alperest kötelezte. Egyben felhívta a Körzeti Földhivatalt, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában az alperes tulajdonjogát a 36/100-ad tulajdoni hányadra csak akkor jegyezze be, ha az alperes igazolta, hogy a megváltási ár teljes összegét megfizette.

Egyben kötelezte az alperest, hogy 90 napon belül fizessen meg a felperesnek 249.588.- Ft többlethasználati díjat és ezen összegnek 2005. június 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint 2007. január 1. napjától kezdődően minden hónap 15. napjáig havi 7.560.- Ft többlethasználati díjat. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A bíróság kötelezte az alperest, hogy az állam javára az illetékügyben eljáró hatóság felhívásában jelzett időben és módon fizessen meg 186.830.- Ft kereseti illetéket, míg a Vas Megyei Bíróság Gazdasági Hivatal felhívására fizessen meg 110.089.- Ft előlegezett szakértői díjat. Megállapította, hogy a fennmaradó illetéket és költséget az állam viseli.

Ítéletének indokolása szerint a peres felek házastársak voltak, de házasságukat a Városi Bíróság a P.20.239/2002/14. sorszámú ítéletével jogerősen felbontotta. Ezen ítéletében a bíróság az alperest jogosította fel a **"helység" 1** szám alatti lakás kizárólagos használatára. A családi házat a felperes a visszatérés szándéka nélkül véglegesen 2000. év nyarán elhagyta.

A felek a házasság megkötését követően vásárolták meg a Mgtsz-tól a **helység 1** ... hrsz-ú építési telket és ezen 1991-ben kezdték meg a családi ház felépítését. Az építkezés 1993. évig tartott, a peres felek ténylegesen 1994. évben költöztek az ingatlanba.

A megyei bíróság álláspontja szerint a Cst.27.§. /1/ bekezdése a közös vagyon mellett vélelmet állít fel, így a különvagyoni ráfordítás és beruházást annak kell bizonyítania, aki erre hivatkozik.

A lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján a felperes vonatkozásában 70.700.- Ft összegű különvagyont állapított meg, amely az 1993. évi műszaki értéknek 2 %-a.

Az ingatlan tervezési díját a felperes különvagyonaként nem számolta el, mert ez álláspontja szerint ún. járulékos költségnek minősül és a bírói gyakorlat nem tekinti a vagyontárgy létesítésére, megvásárlására fordított összegnek.

Megítélése szerint a felperes a víz-, fűtésszerelési anyag, mész vonatkozásában bizonyítékot nem ajánlott fel, míg a külső járólap vételére történt hivatkozást nem fogadta el. Ez különvagyoni elszámolást nem alapoz meg, figyelemmel arra, hogy a házassági életközösség alatt a felperes keresményéből történt a vásárlás.

A megyei bíróság a felperes azon hivatkozását sem fogadta el, hogy a szüleitől 1989. szeptemberétől 1993. júniusáig kapott havi 3.000.- Ft - amit az építkezésre fordított - a különvagyonaként számolandó el.

A megyei bíróság álláspontja szerint kétséget kizáróan megállapítani nem lehetett, hogy a felperes szüleitől kapott havi 3.000.- Ft juttatást az építkezésre használták fel. A felperesi nyilatkozatok azt igazolják, hogy a felperes szülei a felperes által végzett felsőfokú tanulmányokra tekintettel a család megélhetését támogatták havi 3.000.- Ft-os juttatással.

A betonoszlopok, illetve a faanyag vonatkozásában az alperes elismerte, hogy a felperes testvérétől származtak, ugyanakkor a felperes azt ismerte el, hogy a betonoszlopok eladásra kerültek, a faanyagot pedig eltűzelték.

A megyei bíróság az alperes javára a lefolytatott bizonyítási eljárás adatait mérlegelve 1.100.400.- Ft különvagyoni hozzájárulást állapított meg, ami az 1993. évi bekerülési értéknek a 30 %-a.

Nem számolta el az alperes különvagyonaként a tetőfedés munkadíját, mivel a peres felek nyilatkozatai alapján kétséget kizáróan nem lehetett azt megállapítani, hogy ezt a munkát ki végezte el. Nem fogadta el, hogy a villanszerelés ellenértéke részben alperesi különvagyoni hozzájárulás volt, mert e körben az alperes bizonyítást nem ajánlott fel. Nem lehetett kétséget kizáróan megállapítani a víz-, fűtésszerelési anyagok, a parketta, valamint a járólapok, csempék vásárlásával kapcsolatos alperesi különvagyont sem.

Így az ingatlan vonatkozásában a közös vagyon arányát 68 %-ban határozta meg, ez alapján a felperest különvagyon és közös vagyon címén 36 % (34 % + 2 %), míg az alperest 64 % (30 + 34 %) illeti meg.

Az ingatlan értékét a beszerezett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján 16.200.000.- Ft-ban fogadta el, így ebből a felperest a 36/100-ad tulajdoni hányad alapján 5.832.000.- Ft illetné meg. Ezen összegbe a bíróság beszámította az alperes által az életközösség megszakadását követően kifizetett 216.700.- Ft kölcsön fele részét a 108.350.- Ft-ot, így a felperesnek 5.723.650.- Ft jár a tulajdonközösség megszüntetése során.

A felperes használati díj iránti igényét a jogalap vonatkozásában megalapozottnak, míg az összegszerűség tekintetében részben alaposnak találta.

Megítélése szerint a tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatra - a felek megállapodása, vagy a bíróság döntése következtében - nincs módja, vagy a tulajdonostárs attól jogellenesen elzárja.

A perbeni ingatlan kizárólagos használatára a Városi Bíróság ítélete jogosította fel az alperest, tehát a felperest a tulajdoni hányadának megfelelő használatától a bíróság döntése elzárta. Így a felperes használati jogának megszüntetésére tekintettel az alperestől a tulajdoni hányadának megfelelő mértékben pénzbeli ellenértéket követelhet.

A szakértői vélemény 2003. októberétől 2006. december 31. napjáig az ingatlan használati díját 693.300.- Ft-ban határozta meg. Ezen összeg 36 %-ára tarthat igényt a felperes a tulajdoni hányadára tekintettel, ami 249.588.- Ft. 2007. január 1. napjától pedig köteles az alperes megfizetni a közös tulajdon megszüntetéséig havi 7.560.- Ft többlethasználati díjat.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte a megyei bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes tulajdoni hányadának 10/100-ad tulajdoni hányadra történő megváltoztatását. Ennek megfelelően kérte az általa fizetendő ellenérték leszállítását 1.381.650.- Ft-ra. Kérte a többlethasználati díj megfizetésére való kötelezés mellőzését és e körben a kereset teljes elutasítását. Igényt tartott az első- és másodfokú perköltség megfizetésére is.

Fellebbezésének indokolásául előadta, hogy tévedett a megyei bíróság a közös vagyon mértékének megállapítása körében. Hangsúlyozta, hogy közös vagyonuk az építkezés során kizárólag az 520.000.- Ft hitel, a 200.000.- Ft szociálpolitikai kedvezmény és a 150.000.- Ft első lakáshoz jutók támogatása volt. Így az építkezéshez 870.000.- Ft hitel állt rendelkezésre és kizárólag ez képezte közös vagyonukat.

Figyelman kívül hagyta, hogy a hitel elbírálásakor már rendelkezésre állt az 1.130.400.- Ft értékű anyag, amelyet az ... le is ellenőrzött. Ez a tető faanyaga, téglá, kavics, homok, més és cement volt. Részben már a nyílászárók is elkészültek. A felperes sem vitatta, de tanúkkal is igazolta, hogy ez az anyagmennyiség teljes egészében a különvagyonát képezte.

Hangsúlyozta, hogy kizárólag különvagyonaként kell elszámolni a szakmunkákat, melyért nem fizettek, mert időközben elhunyt édesapja végzett ellenszolgáltatást a szakembereknek.

Megítélése szerint jogsértő a többlethasználati díj megfizetésére vonatkozó elsőfokú rendelkezés. Ezt a döntését a megyei bíróság arra alapította, hogy a felperest a bíróság fosztotta meg a lakás használatától. Álláspontja szerint a bíróság csak a tényleges állapotnak megfelelően rendezte a lakáshasználatot, megállapítva, hogy a felperes a lakásból új kapcsolat létesítése miatt elköltözött. Így nincs jogalapja a lakáshasználati díj terhére történő megállapításának.

A megtartott fellebbezési tárgyaláson előadta, hogy "A" műszaki szakértő a kőművesmunka értékéről a 34. számú tárgyalási jegyzőkönyvben úgy nyilatkozott, hogy ő azt közös vagyonként vette számításba. Álláspontja szerint nem a szakértő feladata a vagyon jogi jellegének minősítése. Ezen

szakvélemény 7. oldal 7. tétele alatt anyagvásárlás címén tartalmaz egy összeget. Az ő gyakorlati tapasztalatai szerint korabeli időszakra a szakértők általában 4.000.- Ft/ fő rezsi óradíjjal számolják a szakipari munkát, napi 10 óra munkavégzést és 5 nap időtartamot figyelembe véve megállapítható a kőművesmunka ellenértéke.

Hivatkozott arra is, hogy "B" szakértő a kőművesmunka költségét 303.000.- Ft-ban állapította meg.

A felperes Pf.3. és Pf.4. sorszám alatt csatlakozó fellebbezést nyújtott be, melyben kérte, hogy az ítéltábla az ingatlannal kapcsolatos tulajdoni hányadát 45/100-adra emelje fel, és ezt figyelembe véve kötelezze az alperest a tulajdoni hányadának megfelelő ellenérték megfizetésére. Egyben kérte a többlethasználati díj összegének felemelését is ezen tulajdoni hányadra tekintettel.

Csatlakozó fellebbezésének indokolásául előadta, hogy tévedett a megyei bíróság, amikor a szülei által 46 hónapon keresztül teljesített havi 3.000.- Ft-ot nem számolta el különvagyónaként annak ellenére, hogy azt az ingatlan építési munkálataira fordították. Hangsúlyozta, hogy a szülei által teljesített utolsó havi 3.000.- Ft 1993. júniusában történt és ekkor költöztek be a perbeli lakóingatlanukba.

Kérte különvagyónaként elszámolni a testvére által ajándékba adott betonoszlopok értékét a beszerzett szakvélemény alapján 70.500.- Ft-ban, valamint a tervezési díj különvagyónaként történő elszámolására is igényt tartott.

hangsúlyozta, hogy a betonoszlopok értékesítéséből származó összeget az építkezésre fordították.

A Pf.5. sorszámú jegyzőkönyvben kiemelten hivatkozott arra, hogy a csatlakozó fellebbezésében tételesen megjelölt különvagyon összegét figyelembe véve 7/100-ad a felperes különvagyonai hozzájárulása a perbeli ingatlanhoz. A további 2/100-ad mértékű különvagyon is elszámolandó a felperes javára a reá tekintettel az építkezésen végzett munkákra figyelemmel. "C" és "D" - akiket súlyos betegségük miatt tanúként nem tudott bejelenteni - 5 napot dolgoztak az építkezésen, "E" pedig 2 napot ácsként. Napi 10.000.- Ft-os munkadíjjal számolva jön ki a 2/100-ados tulajdoni arány. Előadta, hogy a felperes jelen per megindításáig közvetlenül, illetve külön az alperestől többlethasználati díjat nem követelt.

Az alperes által megjelölt 4000.- Ft/fő rezsi óradíjat nem fogadta el, mivel álláspontja szerint ez a számítás semmivel nincs alátámasztva, és egy napra 40.000.- Ft munkadíj eltűzött.

Az ítéltábla a felperes csatlakozó fellebbezését, valamint az alperes fellebbezését a Pp.253.§. /3/ bekezdése alapján a fellebbezés és a csatlakozó fellebbezési kérelem korlátai között bírálta el, az alperes fellebbezését kis részben alaposnak, míg a felperes csatlakozó fellebbezését alaptalannak találta.

Az ítéltábla álláspontja szerint a megyei bíróság a perben megalapozott tényállást állapított meg és az abból levont jogi következtetése is helytálló az alábbi eltéréssel.

A megyei bíróság ítéletében helyesen hivatkozott arra, hogy a házastársi közös vagyon vonatkozásában töretlenül érvényesül a Csjt.27.§. /1/ bekezdésén alapuló közös vagyon vélelme. Ezen törvényi vélelemmel szemben a Csjt.28.§. /1/ bekezdés a./- d./ pontjain alapuló különvagyoni bizonyítása azt a felet terheli, aki erre hivatkozik.

Ez alapján a felperest terhelte az általa hivatkozott különvagyoni bizonyítási kötelezettsége: tervezési díj, betonoszlopok ellenértékének az építkezésre történő fordítása, a 138.000.- Ft elszámolása (46 x 3.000.- Ft), és a 2 %-os mértékű szakmunka díjának a figyelembevétele, azaz összesen 9 %-os mértékű további különvagyoni hozzájárulás bizonyítása.

A tervezési díj vonatkozásában a megyei bíróság helyesen állapította meg, hogy az ingatlan tervét a felperes rokona ingyenesen készítette, és ezt az alperes is elismerte. A megyei bíróság ítéletében okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy ez ún. járulékos költségnek minősül. A járulékos költséget pedig a bírói gyakorlat nem tekinti a vagyontárgy létesítésére, megvásárlására fordított összegnek, így az különvagyonként nem számolható el.

A betonoszlopokat a felperes nem vitásan a testvérétől kapta ajándékba és azok értékét "A" szakértő a meghallgatása során (34.jkv.4.oldal 7.bekezdés) 67.500.- Ft-ra tette. Ugyanakkor a megyei bíróság a felperes személyes nyilatkozata alapján helyesen állapította meg, hogy az oszlopok eladásra kerültek. (34.sz. jkv. 2. oldal 2. bekezdés). A felperes különvagyoni vonatkozásában reá háruló bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget, igazolni nem tudta, hogy ezen ellenértéket az építkezésre fordították volna. Így a megyei bíróság helyesen mellőzte ezen tétel elszámolását.

Az ítéltábla nem osztotta a felperes csatlakozó fellebbezési érvelését a szülei által 46 hónapon át adott havi 3.000.- Ft-os támogatás különvagyonként történő elszámolása körében sem.

A megyei bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai, különösen a felperesnek a bontóperi eljárásban megtett személyes nyilatkozata (P.20.395/2000/3. számú jegyzőkönyv 1. bekezdés) alapján helyesen állapította meg, hogy ezt az összeget a felperes szülei támogatásként folyósították arra az időre, amíg a felperes főiskolai tanulmányait végezte. Így ezt az összeget a szülők nem az építkezésre, hanem a család megélhetésének támogatására folyósították a felperesnek. Ezért ezen összeg különvagyonként történő elszámolására a felperes nem tarthat igényt.

A felperes csatlakozó fellebbezésében, illetve a Pf.5. sorszámú jegyzőkönyvben akként nyilatkozott, hogy 2/100-ad különvagyonként történő elszámolását arra hivatkozással kéri, hogy "C" és "D" öt napot dolgoztak az építkezésen, míg "E" ácsmunkát végzett 2 napon keresztül. Az ő munkájuk ellenértékét napi 10.000.- Ft-os munkadíjjal kérte elszámolni.

A peres eljárás adataiból megállapítható, hogy az ácsmunkák vonatkozásában a peres felek eltérő nyilatkozatot tettek, felmerült a felperes által hivatkozott "E", míg az alperes "F" hivatkozott. Így a rendelkezésre álló eljárási adatok alapján azt kétséget kizáró módon megállapítani nem lehetett, hogy az ácsmunkát a felperes által megjelölt "E", vagy pedig az alperes által megnevezett "F" végezte el, ezért ezen munkának a különvagyonként történő elszámolására sem a felperes, sem pedig az alperes nem tarthat igényt.

"C" és "G" munkavégzését a felperes kétséget kizáró módon nem igazolta, így különvagyonként történő megtérítésre nem tarthat igényt.

Az ítéltábla a különvagyon körében csak részben osztotta az alperes fellebbezésében foglaltakat. Az alperes által hivatkozott különvagyon vonatkozásában a közös vagyon vélelmével szemben a bizonyítási kötelezettség nem vitásan az alperest terhelte. Így a perben a különvagyon mértékét és osszagszerűségét neki kellett volna kétséget kizáró módon bizonyítani. Ezen bizonyítási kötelezettségének azonban az alperes csak részben tett eleget.

A megyei bíróság helyesen állapította meg, hogy az ítéletében tételesen megjelölt építőanyagok (ítélet 12. oldal 1. bekezdése) összesen 1.100.400.- Ft értékben az alperes különvagyonát képezi. Ezen túlmenően az ítéltábla az alperes javára különvagyon jogcímén elszámolta a nagyapja által vásárolt járólap és csempe ellenértékét is, amelyet "A" szakértő 44.600.- Ft-ban állapított meg. Ezen tétel alperesi különvagyoni jellegét igazolta "H", "I"-né és "I" tanúk vallomása.

Ugyanakkor a megyei bírósággal egyezően az ítéltábla sem találta bizonyítottnak, hogy az ingatlannal kapcsolatos kőművesmunkák ellenértéke az alperes javára különvagyonként számolandó el, mivel ezeket az alperesre tekintettel ingyenesen végezték, illetve az alperes édesapja segítette vissza. A perben az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a kőművesmunka milyen mennyiségű és értékű volt. E vonatkozásban "A" szakértő a kőművesmunkák értékére nem nyilatkozott. A 34. számú jegyzőkönyv 6. oldal 1. bekezdésében pedig kérdésre elmondta, hogy a kőművesmunkát közösnek vette. Így a kőművesmunkák értéke a szakértő által megállapításra nem került.

Az alperes a fellebbezési tárgyaláson a Pf.5. sorszámú jegyzőkönyvben (2. oldal 4. bekezdés) 4.000.- Ft/fő rezsi óradíj elszámolását kérte a szakipari munkák körében napi 10 fő/órát és 5 napos munkavégzést figyelembe véve. Ez napi 40.000.- Ft/fő szakipari munkadíjat jelentene. Ezt az összegszerűséget a felperes vitatta, mivel álláspontja szerint ez alátámasztásra nem került.

E körben a alperes hangsúlyozta, hogy "B" szakértő a kőművesmunkák költségét 303.000.- Ft-ban határozta meg.

A peres eljárás adataiból kétséget kizáró módon megállapítható, hogy "B" szakértő szakvéleményét sem a felperes, sem pedig az alperes nem fogadta el, és mindketten kérték más szakértő kirendelését (21.sz. jegyzőkönyv). Ezt követően került sor "A" igazságügyi szakértői kirendelésére.

Az ítéltábla álláspontja szerint e körben "B" szakvéleményét az ítékezés alapjául elfogadni nem lehet, hiszen azt mindkét peres fél vitatta.

A perben az alperes által hivatkozott szakmunkák, illetve kőművesmunkák ellenértékét az alperes nem igazolta, ezen szakkérdésben további bizonyítás iránti indítványt sem az első, sem pedig a másodfokú eljárásban nem terjesztett elő. Így ezen tétel különvagyonként történő elszámolását helyesen mellőzte a megyei bíróság.

A fentiek alapján az alperes javára különvagyonként elszámolandó, a megyei bíróság ítéletében szereplő anyagok és segédmunka ellenértéke (12. oldal 1. bekezdés) 1.100.400.- Ft értékben, ezen túlmenően a nagyapja által vásárolt járólap és csempe 44.600.- Ft-os összege, így összesen az alperes különvagyona 1.145.000.- Ft.

Ezen összeget, ha a 3.720.000.- Ft bekerülési értékhez viszonyítjuk, az alperes különvagyona 31/100-ad, míg a felperesé 2/100-ad, így a különvagyonok összege összesen 33/100-ad. Ezt figyelembe véve a közös vagyon 670/1000-ed (67/100-ad). A felperesnek közös vagyon és különvagyon jogcímén a tulajdoni hányada 355/1000-ed (2/1000-ed + 335/1000-ed), míg az alperest közös vagyon és különvagyon jogcímén 645/1000-ed (335/1000-ed + 310/1000-ed) illeti.

A fentiekre figyelemmel a felperest a 355/1000-ed tulajdoni hányada alapján 5.751.000.- Ft ellenérték illetné meg. Ugyanakkor az alperes fizette ki a 216.700.- Ft összegű ... tartozást az életközösség megszakadását követően. Ennek 1/2 részét a felperes köteles megfizetni a Ptk.338.§. /1/ bekezdése értelmében.

Így a felperesnek jár:

355/1000-ed tulajdoni hányad értéke

5.751.000.- Ft

... kölcsön 1/2-e

- 108.350.- Ft

Összesen:

5.642.650.- Ft

Az ítélet tábla a használati díj jogalapja tekintetében nem osztotta az alperes fellebbezési érvelését és e vonatkozásban egyetértett a megyei bíróság jogi álláspontjával és az ítélet indokolásában foglaltakkal.

A használati díj kezdő időpontja körében az alperes fellebbezését az alábbiak szerint részben megalapozottnak találta.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában helyesen hivatkozott arra, hogy a Ptk.140.§-ának /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, pénzbeni térítést csak akkor igényelhet, ha tulajdoni hányadának megfelelő használata - a felek megállapodása, vagy a bíróság döntése következtében - nincs módja, vagy tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja (BH.1992.313.).

A megyei bíróság ítéletének jogalapját e körben arra alapította, hogy a .. Városi Bíróság P.20.239/2002/14. sorszámú ítélete a **"helység" 1** szám alatti lakás kizárólagos használatára az alperest jogosította fel. Álláspontja szerint a felperest a tulajdoni hányadának megfelelő használatától a bíróság döntése

elzárta, ezért 2003. októberétől kezdődően az alperest a felperes tulajdoni hányadának megfelelő használati díj megfizetésére köteles.

A peres eljárás adataiból tényként állapítható meg, hogy a felperes a perbeli ingatlanból 2000. év nyarán önként, a visszatérés szándéka nélkül eltávozott. Ezt követően használati díj megfizetése iránti igényét csupán jelen perben terjesztette elő az alperessel szemben 2005. január 25. napján. Ezt megelőzően a felperes az alperestől az ingatlan használata fejében használati díjat semmilyen formában nem érvényesített.

Az ítéltábla álláspontja szerint a felperes csak a keresetlevél benyújtását követően 2005. február 1. napjától kezdődően igényelhet a tulajdoni hányada alapján használati díjat, mivel az alperes az ingatlan ingyenes használatában ezen időpontig joggal bízhatott, ez a jogviszony utólag visszterhessé nem tehető. Az igényérvényesítés elmaradásának anyagi következményeit jogszerűen nem háríthatja át az alperesre, 2005. február 1. napját megelőzően tőle a többlethasználat fejében díjat nem követelhet.

2005. február 1. napjától 2006. december 31. napjáig terjedő időszakra a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján a perbeni ingatlan használati díja összesen 447.900.- Ft. Így a felperest a 355/1000-ed tulajdoni hányada alapján 159.000.- Ft használati díj illeti meg, és ezen összeg után az időarányos időponttól kezdődően - 2006. július 1. napjától - a Ptk.301.§. /1/ bekezdése szerinti késedelmi kamata.

2007. január 1. napjától kezdődően a tulajdonközösség megszüntetéséig - 2008. január 31-ig - az alperes a szakértő által megállapított havi 21.000.- Ft használati díjnak a felperes 355/1000-ed tulajdoni hányadát figyelembe véve havonta 7.400.- Ft-ot köteles ezen a jogcímen megfizetni.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§. /2/ bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az ítéltábla az Inytv.64.§. /3/ bekezdése alapján elrendelte a perfeljegyzés törlését a **helység 1** ... hrsz-ú ingatlan vonatkozásában, figyelemmel arra, hogy a per jogerősen befejeződött.

A túlnyomórészt pervesztes alperes köteles a Pp.81.§. /1/ bekezdése szerint - a pervesztesség és pernyertesség arányának megfelelően - megfizetni a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§. /5/ bekezdése alapján megállapított bruttó 60.000.- Ft másodfokú perköltséget.

A peres eljárásban a felperes személyes költségmentességben részesült, míg az alperes részére a bíróság a fellebbezési eljárásban engedélyezett személyes költségmentességet, így a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§. /1/ bekezdése és 14.§-a alapján a le nem rótt fellebbezési és csatlakozó fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Győr, 2008.évi január hó 31.napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk. . Lezsák József sk.
előadó bíró

bíró