

**F. Ítéltábla**  
17.Pf.21.585/2014/3-II.

A **F.** Ítéltábla dr. Csenterics Ferenc ügyvéd (fél címe 1) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Dr. Hyross Krisztina Ügyvédi Iroda (fél címe 3 ) által képviselt felperes neve (alperes címe) alperes ellen házastársi vagyonszövetség megosztása iránt indított perében a **B.** Törvényszék 2014. október 3. napján meghozott 25.P.23.624/2010/85. számú ítélete ellen az alperes részéről 86. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A **F.** Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és a felperes többlethasználati díj fizetés iránti keresetét elutasítja, az alperes fizetési kötelezettségét 57.388 (Ötvenhétezer-háromszáznyolcvannyolc) forintba leszállítja.

A felperes által fizetendő kereseti illetéket 433.208 (Négyszázharmincháromezer-kétszáznyolc) forintba, az állam által viselt illeték összegét 686.673 (Hatszáznyolcvanhatezer-hatszázhatvenhárom) forintba felemeli.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 121.000 (Százhuszonegyezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 52.523 (Ötvenkétezer-ötszázhuszonhárom) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ezt meghaladóan le nem rótt 346.961 (Háromszáznegyvenhatezer-kilencszázhatvanegy) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

**I n d o k o l á s**

Az elsőfokú bíróság ítéletével annak túrésére kötelezte az alperest, hogy a földhivatal a **P.** belterület ... hrsz. alatt felvett, természetben a **P., D.** út ... hrsz. alatt található ingatlan felperes és alperes  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  tulajdoni illetőségére a felperes  $\frac{3}{4}$  arányú tulajdonjogát az alperes bejegyzett tulajdoni illetőségének  $\frac{1}{4}$  arányra történő csökkentésével egyidejűleg házastársi közös vagyon jogcímén bejegyezze.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a tulajdonjog bejegyzés érdekében a **P.** Kormányhivatal **M.** Földhivatalát. A bíróság elrendelte a **p-i** ingatlanon fennálló közös tulajdon

árverés útján történő megszüntetését. Az árverési vételárat 15.700.000 forintban állapította meg. Kimondta, hogy a befolyó vételárat a peres felek között akként kell megosztani, hogy a felperes 11.775.000, míg az alperest 3.925.000 forint illeti meg. Az árverés során az ezt meghaladó vételárból a felperest annak  $\frac{3}{4}$  része, az alperest  $\frac{1}{4}$  része illeti meg. A döntés értelmében az alperes jutójából levonandó további 83.931 forint, mely a felperest illeti meg. Az ítélet szerint az alperes sikeres árverés esetén köteles 30 napon belül az ingatlanból elköltözni és azt kiürítve az árverési vevő rendelkezésére bocsátani.

A bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2009. szeptember 1-től 2014. szeptember 30. napjáig terjedő időre lejárt 2.978.900 forint többlethasználati díjat és ennek 2012. március 1. napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű kamatát. Kötelezte az alperest, hogy 2014. október 1. napjától kezdődően a közös tulajdon megszüntetéséig minden hónap 15. napjáig fizessen meg a felperesnek havonta 52.500 forint többlethasználati díjat. Kötelezte továbbá az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 99.150 forint és további 150.000 forint + 27% áfa összegű perköltséget.

Az ítélet szerint a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 400.800 forint kereseti illetéket a felperes köteles az államnak felhívásra megfizetni, míg az alperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 400.800 forint, és további 26.910 forint illetéket az állam viseli. A további előlegezett szakértői költséget 148.803 forint és 37.800 forint erejéig az alperes személyes költségmentesség folytán az állam viseli. Ezt meghaladóan a bíróság a felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét elutasította.

Az ítélet indoklásának az alperes fellebbezése szempontjából releváns része szerint a felperes és az alperes 1987. április 11. napján kötöttek házasságot. Először a **B. város Z. utca 4., X. emelet 49. szám** alatti ingatlanban (a továbbiakban **Z. utcai lakás**) laktak. Utóbb a **M.N.F.E. Főigazgatóságának B.L. Osztálya** 1989. november 29. napján kelt 470338/1989.B. számú határozatával a **B. város ... épület C lépcsőház II. emelet 3. szám** alatti, tanácsai kezelésben lévő összkomfortos lakás (a továbbiakban **M.T. utcai lakás**) bérlőjéül a felperest jelölte ki. A határozat 5.) pontja értelmében a lakás a HM szolgálati lakása volt. A felperessel együtt az alperes, mint a felperes felesége és gyermekük költözhetett az ingatlanba. 1989. november 29. napján megkötötték a lakásbérleti szerződést, mely alapján a lakást a felperes határozatlan időre bérbe vette. A bérlő kijelölésre jogosult szerv a **M.N.** volt. A felperes és az alperes 1989. december 1. napjával költözött be az ingatlanba. A **M.T. utcai lakás** a **F. Tanácsal** közös beruházásban, honvédségi szolgálati lakásként létesült.

1998. október 26. napján a **M.H.E.K. B.L. Osztálya** 18/102/1998.BLO szám alatt megadta a hozzájárulását ahhoz, hogy a felperes a **M.T. utcai, önkormányzati tulajdonú, HM rendelkezésű, korábban HM szolgálati lakásként nyilvántartott lakást** megvásárolja. A felperes mint vevő, 1998. december 9. napján kötötte meg az adásvételi szerződést a **P. Önkormányzattal**, mint eladóval. A szerződés értelmében a felperes 1.326.000 forintért vásárolta meg a lakást, a vételár 70%-a a **M.H.-t** illette meg. A lakás megvásárlásához a felperes munkáltatója 132.600 forint munkáltatói kölcsönt nyújtott 2 év futamidőre. Az ingatlan vételárának kötelező 10%-os mértékű előtörlesztése ezen összegből került kifizetésre.

A felperes értékesítette **M.T. utcai** ingatlant 7.500.000 forintért, majd ezen összegből 6.450.000 forint felhasználásával a felperes és az alperes egymás között  $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$  arányban megvásárolta a **2721 P., ... hrsz.** alatt felvett, természetben **P., D. út 75. szám** alatti ingatlant (a továbbiakban: perbeli

ingatlan). Az ingatlan ekkor félkész állapotban volt, felújításra szorult. A felújítás keretében a felek szigetelték a tetőt, lakhatóvá tették a tetőteret, járdát építettek és befejezték a kerítést. A tetőtér lakhatóvá tétele körében kiépítették a feljáró lépcsőt, elkészítették a nyílászárókat, kialakították a fűtési rendszert és vízhálózatot. A felújítási munkák 2000-ben történtek. A beruházást a felek a felperes édesanyjától kapott 1.250.000 forint összegből, valamint az alperes szülei által nyújtott családi anyagi, természetbeni segítséggel valósították meg. A ház felújítás ellenére jelenleg is befejezetlen, de lakható.

A felek házassága 2002-2004-ben kezdett megromlani, végül a felperes a perbeli ingatlanból 2008. augusztus 8. napján véglegesen elköltözött, előbb a **P.**, **D.** út 1. szám alatti laktanyában található szolgálati lakásba, majd pedig barátnőjéhez **K**-ra. A házasság felbontására irányuló szándék a felperesben már ekkor kialakult, mivel barátnőjével, **M. J.-vel** élettársi kapcsolatot kívánt létesíteni. 2008. év végén a felperes magához váltotta **M.J.-né** volt férjének **k-i** ingatlanban fennálló  $\frac{1}{2}$  tulajdoni illetőségét 13.000.000 forintért. 2009 februárjában az alperes lecserélte a perbeli ingatlan zárjait.

A **M.** Bíróság a felek házasságát 11.P.21.496/2008/14. szám alatti ítéletével felbontotta. A házasság felbontását követően a perbeli ingatlant az alperes, valamint a felek közös gyermekei használták, de a fűtés díjának csökkentése érdekében az alperes a felső szintet lezárta, azt nem használták. Az alperes 2013-ban az ingatlanból elköltözött és átengedte annak kizárólagos használatát a felek kisebbik gyermekének. Az alperes és **P.** Város Önkormányzata között 2011. szeptember 26. napján megállapodás jött létre az ivóvíz hálózatra történő rácsatlakozás érdekében. Az alperes vállalta, hogy az építési munkálatok rá eső részét egy összegben kifizeti, erre figyelemmel a befizetendő hozzájárulás 92.850 forint volt, melyet az alperes 2011. szeptember 26. napján megfizetett.

A házasság megszűnésekor a feleknek jelentős, összesen 1.820.538 forint összegű tartozásuk is volt, melyből a felperes 1.194.200 forintot, míg az alperes 626.338 forintot fizetett vissza. A peres eljárás során a felperes és az alperes rész-egyezséget kötöttek, amellyel közös vagyoni ingóságait megosztották. Egyezségüket a bíróság 84-I. sorszámú végzésével jóváhagyta.

A felperes többször módosított keresetében kérte, hogy a perbeli ingatlanra bejegyzett  $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$  arányú tulajdonjogot a felperes javára kedvezőbben  $\frac{3}{4}$ - $\frac{1}{4}$  arányban állapítsa meg házastársi vagyonközösség címén a bíróság, keresse meg a földhivatalt a tulajdonjog bejegyzésre iránt, és ennek tülésére kötelezze az alperest. Kérte továbbá az így fennálló közös tulajdon megszüntetését. Többlethasználati díj megfizetését is kérte 2009. szeptember 1. napjától kezdődően a közös tulajdon megszüntetéséig azzal, hogy 2014. október 1. napjától megállapítandó többlethasználati díj összege 52.500 forint. Az ezen időpontig lejárt 2.978.900 forint után 2012. március 1. napjától középarányosan kamatot is kért. A közös adósságok elszámolása tekintetében az alperessel szemben 472.530 forint volt az igénye. Ezen összeg után 2012. január 1. napjától kérte a késedelmi kamat megtérítését.

Tulajdoni igénye vonatkozásában előadta, hogy a perbeli ingatlant a **M.T.** utcai, kizárólagos tulajdonát képező lakás eladásából befolyt vételárból fizették ki. Ez azért képezte kizárólagos tulajdonát, mert korábban a **M.H.** bérlő kijelölési joga alapján szolgálati lakása volt. Ezt megelőzően is, mint szolgálati lakásban éltek az alperessel a **Z.** utcai lakásban. A **M.T.** utcai lakás eladásából befolyt vételárat teljes egészében a perbeli ingatlan megvételére fordították. Előadta, hogy a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése alapján házastársi közös vagyon mindaz, amit a házassági életközösség alatt a felek szereztek, kivéve, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik. A

különvagyon tárgyai közé nem csak a tulajdonjog tárgyai, hanem vagyoni értékű jogosultságok is beletartoznak. Így a szolgálati lakásra, mint önálló bérleményre vonatkozó bérleti jog vagyoni értékű jogként, a felperes különvagyónának tekintendő.

Előadta, hogy az életközösség megszakadásakor fennálló közös adósságok nagyobb részét visszafizette, ezért kérte annak fele részben történő megtérítését az alperes által megfizetett adósság beszámításával. Hivatkozott arra, hogy az ingatlan használatából az alperes ténylegesen kizárta, így álláspontja szerint jogosult többlethasználati díjra.

Az alperes ellenkérelmében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni arányoktól eltérő tulajdoni arányok megállapítására, valamint a többlethasználati díj megfizetésre kötelezésre irányuló kereseti kérelem elutasítását, és a felperes perköltségben marasztalását kérte. A közös tulajdon árverés útján történő megszűnését nem ellenezte.

A tulajdoni igény vonatkozásában előadta, hogy a **Z.** utcai lakás nem volt szolgálati lakás, tekintettel arra, hogy annak tulajdonosa a tanács volt, a **M.N.** csupán bérlő kijelölési joggal rendelkezett. Ennek megfelelően a havi bérleti díjat is a tanácsnak, illetve később az önkormányzatnak fizették. Amennyiben szolgálati lakás lett volna, úgy a bérleti szerződést is a Néphadsereggel, illetőleg a Honvédséggel kötötték volna meg. Hasonló feltételekkel költöztek a **M.T.** utcai lakásba is, amely egy önkormányzati tulajdonú, ugyanakkor HM rendelkezésű ingatlan volt. Mindkét ingatlant még 1993. évet megelőzően szerezték, így az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet 47. §-ának (2) bekezdése alapján, mint a felperes felesége, bérlőtárssá vált. Egyik ingatlan sem volt tehát szolgálati lakás, így egyik ingatlan vonatkozásában sem rendelkezett a felperes olyan vagyoni értékű joggal, amely különvagyónának lenne tekinthető, és amely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni arányok megváltoztatását eredményezné.

A többlethasználati díj jogalapját is vitatta, mivel a felperes 2008. augusztus 8. napján önként, a visszatérés szándéka nélkül költözött el a közös ingatlanból akkori barátnőjéhez, a jelenlegi feleségéhez. Előadta, hogy nem jár többlethasználati díj annak, aki lakáshasználati jogával önként hagyott fel és az ingatlan terheit sem viseli. Az ingatlan zárjainak lecserélésére csak azt követően került sor, hogy a felperes onnan több ingóságot magával vitt. Egyébként az elköltözés óta a felső szintet lezárta, így nem használ többet, mint ami tulajdoni hányada alapján őt megilletné.

Az ingatlan fenntartásával, illetve az állagmegóvással kapcsolatosan felmerült költségeinek megtérítésére viszontkeresetet terjesztett elő, illetve azokat beszámítani kérte a felperes követelésébe. Kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest a házastársi vagyonközösségbe tartozó ingatlan fenntartásához kapcsolódó kiadások körében 562.173 forint megfizetésére.

A felperes az alperes viszontkeresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a felek jogviszonyát a Csjt. 27. §-a alapján bírálta el. Megállapította, hogy a Honvédelmi Minisztérium rendelkezése alatt álló lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, valamint a lakhatás támogatásáról szóló 6/1994. (IV. 30.) HM rendelet (a továbbiakban HM rendelet) 3. § (2) bekezdésének c) pontja alapján HM rendelkezésű az önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló olyan helyiség, amelyre a honvédelmi szerveknek a rendelet hatályba lépésekor bérlő kijelölési és bérlő kiválasztási joga áll fenn, vagy azt megállapodással utóbb megszerzi. A HM rendelet 9. §-ának (1) bekezdése szerint a lakásigény mértéke az együtt lakó személyek számától függ. A rendelet 130. §-a értelmében pedig az önkormányzat által

elidegenítésre kijelölt, HM bérlő kijelölési vagy bérlő kiválasztási jogú lakás és helység megvásárlásához adott hozzájárulásban az önkormányzattal közölni kell az 1991. évi CXXXIII. törvény 43. §-ában meghatározott vételár hányadra vonatkozó igényt is. A lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: kormányrendelet) 33. §-ának (1) bekezdése alapján szolgálati lakás az olyan állami lakás, amely nem a lakásügyi hatóság, hanem más állami szerv rendelkezése alatt áll és kizárólag a szervvel munka, illetőleg szolgálati viszonyban álló személyek elhelyezésére szolgál. A (2) bekezdés szerint szolgálati lakás a munkakörrel kapcsolatos, valamint a fegyveres testületi szolgálati lakás.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy fegyveres szervek esetén a szolgálati lakás állami vagy önkormányzati tulajdonban volt, és a bérlő kijelölés joga illette meg a fegyveres szervet. Ennek azonban az ingatlan szolgálati lakásként történő minősítése szempontjából nincs jelentősége. A szolgálati lakás feletti rendelkezési jog a honvédséget illette meg. Alaptalanul hivatkozott a bíróság szerint az alperes arra is, hogy az együtt költöző személyek számára tekintettel volt jogosult a felperes az ingatlanok megszerzésére. Ennek ugyanis csak abból a szempontból volt jelentősége, hogy mekkora méretű ingatlanra vált jogosulttá a felperes. Ez azonban az alperes bérlőtársi pozícióját nem alapozza meg. A HM rendelet értelmében HM rendelkezésű lakásra csak a hivatásos katona, illetőleg özvegye, nyugállományú katona és özvegye, szerződéses katona, valamint a hivatásos és szolgálati nyugállományú katonát túlélő élettársa jogosult. Így tehát jogosultság szempontjából sem az alperes, sem a felek közös gyermekeinek személye nem bírt jelentőséggel. A honvédség ingatlan feletti rendelkezési jogát támasztja alá az is, hogy a vételár 70%-át részére kellett megfizetni. Mindezek alapján megállapítható, hogy a **M.T.** utcai lakás szolgálati lakásnak minősült és a felperes önálló bérleménye volt.

Ez a bérleti jog a felek belső jogviszonyában a felperes javára előnyöket biztosít, így többek között a házastársi közös vagyon megosztása során, amikor az önálló bérlet, mint vagyoni érték elszámolásra kerülhet annak a házastársnak a javára, aki eredetileg az ingatlan önálló bérlője volt. Ebből következően az a kedvezmény, amelyet a felek az ingatlan vétele során a bérleti jogra tekintettel az életközösség alatt kaptak - vagyis a lakás forgalmi értékének és a kedvezményes vételárnak a különbözete - az ingatlanban megtestesülő felperesi különvagyoni bérleti jog ellenértéke, ezért csak a kedvezményes vételárként megállapított, és megfizetett összeg tekinthető a házastársak közös vagyonának, ami az ingatlan forgalmi értékének 30%-a. Ennek  $\frac{1}{2}$  része minősül az alperest megillető tulajdoni hányadnak.

Mindezek alapján a felperes különvagyonának számít a **M.T.** utcai lakás eladásából származó 6.174.000 forintos összeg, mivel a megfizetett kedvezményes vételár 1.326.000 forint volt, az ingatlan eladása során vételárként kapott összeg pedig 7.500.000 forint. A perbeli ingatlan teljes egészében a **M.T.** utcai lakás eladásának árából került megvétele. Így a felperest a perbeli ingatlan  $\frac{3}{4}$  tulajdoni hányadban illeti meg, különös tekintettel az ingatlan megvételekor abba befektetett különvagyonára.

A házastársak tartozásai közül az elsőfokú bíróság a lakásfenntartás körében csak a kommunális adót fogadta el közös tartozásnak, mivel az áramdíj, a gázdíj, a csatornadíj, a vízszivattyú ára nem az ingatlan fenntartásával, állagának megóvásával összefüggő kiadás, hanem az az ingatlan rendeltetészerű használatából ered. Azonban a felperes a perbeli ingatlan használatából ki volt zárva, így a közös tulajdonú ingatlan használatával kapcsolatos költségek az ingatlant nem használó tulajdonostárs terhére nem számolhatók el.

Mivel az alperes a perbeli ingatlan zárjait lecserélte, a felperest akadályozta annak használatában. Az alperes elköltözése után sem tette lehetővé, hogy a felperes a perbeli ingatlanba bejusson, hanem egyoldalúan rendezte az ingatlan használatát. Mindezekre figyelemmel a felperest megilleti a többlehasználati díj és e körben nincs jelentősége, hogy az alperes a felső szintet ténylegesen nem használja. A többlehasználati díj összegét a bíróság a szakvéleményben foglaltak alapján állapította meg, ezt meghaladóan azonban elutasította a felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét. A perköltség felől a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése és a költségmentességnek a bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban: rendelet) 14. §-a, és a Pp. 81. §-a alapján határozott.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett elsődlegesen azt kérve, hogy az ítélet tábla a **B.** Törvényszék ítéletét változtassa meg és marasztalja a felperest perköltségben. Az ítélet megváltoztatását annyiban kérte, hogy a perbeli ingatlanon fennálló  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadának figyelembe vételével kerüljön sor az ingatlan árverésen történő értékesítésére, valamint a többlehasználati díjra vonatkozó felperesi kérelmet, mint alaptalant utasítsa el a másodfokú bíróság. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra, és új határozat meghozatalára utasítását kérte.

A tulajdoni igény vonatkozásában kifejtette, hogy az elsőfokú ítélet nem minősíti egyértelműen, hogy a korábbi lakások szolgálati lakásnak minősülnek, és az sem állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság milyen bizonyítékok és tények alapján döntött ekként. Előadta, hogy a perbeli lakásokat a felperes a kormányrendelet 10. §-a szerint is együtt költöző feleségére és gyerekeire tekintettel bérelhette. Hivatkozott a Csjt. kommentárra, mely szerint nem önálló bérlet a munkaviszonyra tekintettel, úgynevezett bérlő kijelöléssel az együttélés alatt kapott lakás. Erre figyelemmel a lakások közös vagyonnak minősülnek, azaz nem képezik a felperes különvagyont. A kormányrendelet 47. §-ának (2) bekezdése értelmében a bérlő házastársa bérlőtárs még akkor is, ha a bérleti szerződés megkötésében nem vett részt. Mindezek alapján a tulajdoni hányadok módosítására okot adó különvagyon felhasználására a felperes nem hivatkozhat.

Hivatkozott arra is, hogy a **M.T.** utcai lakásban a felek érték növelő beruházásokat eszközöltek, és az így elért magasabb vételárból vásárolták meg a perbeli ingatlant. Sérrelmezte, hogy a bíróság egyetlen tanú meghallgatási kérelmének nem adott helyt. A fellebbezési tárgyaláson a **M.T.** utcai lakásra történt ráfordítások összegét 1 millió forintban, az értékelkedést 2 millió forintban határozta meg.

A többlehasználati díj vonatkozásában előadta, hogy a házassági bontóperben a többlehasználati díjra vonatkozó felperesi igény elutasítására került, így a többlehasználati díjra vonatkozó felperesi kérelem ítélt dolognak minősül, a Pp. 229. §-ának (1) bekezdése kizárja, hogy azt a felperes vitássá tegye. Egyebekben arra hivatkozott, hogy a felperes 2008. augusztus 8. napján önszántából költözött ki a perbeli ingatlanból, az életközösséget ekkor az alperessel véglegesen megszakította, tekintettel arra, hogy **M. J.-vel** kívánt együtt élni. Ennek érdekében még ebben az évben magához váltotta **M.J.-né** volt férjének ingatlanhányadát. A házasság felbontása iránt indított eljárásban a felperes 2009. szeptember 24. napján tartott tárgyaláson elmondta, hogy 2008 júliusában ismerte meg jelenlegi feleségét és már akkor elhatározta, hogy felbontja az alperessel fennálló házasságát. Az ingatlanból tehát a felperes minden kényszerítő körülmény nélkül, önként költözött el, és a Ptk. 140. §-ának (1) bekezdése értelmében nem háríthatja az alperesre saját elhatározása szerinti magatartásának anyagi következményeit. Használati díj iránti igényét az alperesnek nem jelezte, ugyanakkor tudomásul vette, hogy valamennyi költséget az alperesi viseli. Ezzel lényegében ingyenes lakáshasználatot biztosított az alperes számára, melyet utólag, visszamenőlegesen nem

vonhat meg. A felperes azt sem bizonyította, hogy az alperes tulajdoni hányadánál nagyobb részt használt az ingatlanból, azt pedig nem vitatta, hogy az ingatlan felső szintje ténylegesen lezárásra került és használaton kívülé vált.

Az ítélet nem tartalmazza azon perben elhangzott alperesi egyezségi ajánlatot, hogy mindkét házastárs ajándékozza a tulajdoni illetőségét közös gyermekeiknek, amit a felperes perben elutasított. Arra is hivatkozott, hogy az alperes már nem lakik az ingatlanban, azt nem használja, az a gyermekek használatában van, így többlehasználati díjat a felperes nem követelhet tőle.

Az életközösség alatt keletkezett követelések vonatkozásában előadta, hogy az elsőfokú bíróság az ivóvíz hálózatra történő rácsatlakozás díját 92.850 forint erejéig közös tartozásnak értékelte, míg az alperes által csatorna érdekeltségi hozzájárulás címén megfizetett 53.086 forint összeget nem. Ezen csatornázási munkálatok 2002-ben kezdődtek meg, így ennek megfizetési kötelezettsége a felperest is terheli. Az elsőfokú bíróság ítélete meghozatalában teljes egészében kihagyta ezen tartozásokat az elszámolásból. A csatorna építésre igénybe vett Fundamenta lakáselőtakarékossági kölcsön visszafizetése a felperes kiköltözése után teljes egészében az alperesre hárult. Vitatta, hogy a házassági életközösség megszakításakor a közös vagyonba tartozó gépjárművet terhelő tartozás a felek közös adóssága, mert a személygépkocsit a felperes az elköltözésekor magával vitte, és kizárólagosan használta.

Az alperes fellebbezése részben megalapozott.

Az alperes fellebbezésében elsősorban a felperes tulajdoni igényének helyt adó ítéleti rendelkezést sérelmezte. A felek között ebben a tekintetben kibontakozott jogvita alapját az képezte, hogy eltérően ítélték meg a **M.T.** utcai lakás külön vagy közös vagyoni jellegét, melynek vételárából a perbeli ingatlant - a felek egyező előadása szerint - megvásárolták. A külön vagy közös vagyoni jelleg eltérő megítélése abból eredt, hogy a felperes állítása szerint a **M.T.** utcai lakás szolgálati lakás volt, az alperes azonban vitatta ezt, és magát az ingatlanban bérlőtársnak tekintve, azt közös szerzeménynek tekintette.

E kérdésben a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtett állásponttal, tehát a **M.T.** utcai lakás szolgálati lakásnak minősül. Az elsőfokú bíróság ezen álláspontja egyébként - az alperes fellebbezésében írtakkal ellentétben - egyértelműen megállapítható az ítélet indokolásából (10. oldal utolsó előtti bekezdés). A lakás szolgálati jellegét egyrészt éppen az alperes által ellenkérelmének melléleteként 12/A/1. szám alatt csatolt, 1998. október 26-i keltezésű hozzájáruló nyilatkozat bizonyítja, amelynek 2. bekezdésében egyértelműen olvasható, hogy a **M.T.** utcai lakás „az 1/1971. (II. 8.) Korm. rendelet alapján a **F.** Tanáccsal közös beruházásban, honvédségi szolgálati lakásként létesült”. Bizonyítja másrészt a felperes által 13/F/1. sorszám alatt csatolt 470/338/1989.B. számú határozat, melynek 5) pontja rögzíti, hogy a felperes részére bérbe adott lakás HM szolgálati lakás. Ugyanezt bizonyítja továbbá a felperes által ugyanitt csatolt, 1989. november 29-i keltezésű, a **F.** IKV-val kötött bérleti szerződés 6) pontja, melyben a lakás szintén szolgálati lakásként került nevesítésre. Ezen okirati bizonyítékok, és a megalapozott jogi okfejtés alapján helyesen tekintette az elsőfokú bíróság szolgálati lakásnak a **M.T.** utcai lakást.

Márpedig a bírói gyakorlat egyértelmű abban a tekintetben, hogy különvagyonként nem csak azokat a vagyoni értékű jogokat lehet elfogadni, amelyeket valamelyik házastárs a házasságot megelőzően szerzett, hanem azokat is, amelyeket ugyan a házasság alatt, de önálló bérletként szerzett meg. A bírói gyakorlat szerint a kifejezetten az egyik házastárs személyéhez köthetően megszerzett

szolgálati lakás önálló bérletnek minősül. Ha pedig a lakás szolgálati lakás, akkor az együtt beköltöző házastárs nem válik bérlőtárssá, mert a kormányrendelet 47. §-ának (2) bekezdése a főszabály alóli kivételként egyértelműen rögzíti ezt. Az alperessel kötött házasság és a közös gyermekek a megszerzhető lakás méretét valóban befolyásolták, a jogviszonyban azonban az alperes helyzetét nem érintették.

Így tehát az önálló bérlemény megvásárlásakor a lakást terhelő lakottságra tekintettel elért vételár kedvezmény a felperes különvagyonát képezi. A HM rendeletnek a felperes által helyesen hivatkozott 104. § (1) bekezdés b) pontja szerint, ezen vételár kedvezmény mértéke 70%-ot tesz ki, tehát csak a maradék, az alperessel közösen megfizetett 30%-os vételárrész ellenében megszerzett tulajdoni illetőség tekinthető közös szerzeménynek. Így tehát a **M.T.** utcai lakás 15/100 erejéig képezte az alperes és 70+15, összesen 85/100 erejéig a felperes tulajdonát.

A tulajdonjog mértéke körében az alperes fellebbezésében hivatkozott arra is, hogy a bíróság nem vette figyelembe és nem folyatta le az általa felajánlott bizonyítást a **M.T.** utcai lakással kapcsolatos beruházások körében. Erre valóban nem került sor az elsőfokú eljárásban, azonban az alperes másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozata alapján megállapítható, hogy amennyiben az általa előadottak megfelelnek a valóságnak, és az 1.000.000 forintos beruházással megvalósított felújítás 2.000.000 forintos értékemelkedést eredményezett a lakásban, akkor ez azt jelenti, hogy a lakásért kapott 7.500.000 forintos eladási árból a 2.000.000 forintra jutó rész is közös szerzeménynek lenne tekinthető. Ebből az alperest a fele, azaz 1.000.000 forintnyi rész, és a maradék 5.500.000 forintos vételárrész fentiek szerinti 15/100-a, azaz 825.000 forintnyi rész illetné meg. Ez mindösszesen 1.825.000 forint, ami a 7.500.000 forintos teljes eladási ár 24,33%-a. Ez esetben a felperes tulajdoni illetősége az egészhez képest 75,66%-nak adódik, amely még mindig több, mint amekkora tulajdoni igényt a felperes a perben érvényesített. Az alperes tulajdoni hányada pedig abban az esetben sem haladná meg az elsőfokú ítéletben megállapított  $\frac{1}{4}$  (25/100) tulajdoni hányadot, ha az általa állított beruházások értéknövelő hatását a javára elszámolná a bíróság. Mindebből következően a **M.T.** utcai lakásra fordított beruházások kérdésének az elsőfokú bíróság döntésének helyessége szempontjából nem volt jelentősége. Így a bizonyítási indítványok indokolás nélküli mellőzése, mint lényeges eljárási szabálysértés miatt az elsőfokú ítéletet nem kellett hatályon kívül helyezni.

Mivel a felperes a fentiek szerint a perbeli ingatlan megszerzéséhez való különvagyoni hozzájárulását sikerrel bizonyította, ezért az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a bejegyzett tulajdoni állapottal szemben a felperes tulajdonszerzését, vagyis az alperes alaptalanul fellebbezett a tulajdonjog megállapítása ellen.

Alappal sérelmezte ugyanakkor az alperes az elsőfokú ítéletben a felperes javára megítélt többlethasználati díjat. Arra ugyan helytelenül hivatkozott, hogy a felek közötti házasságot felbontó ítéletre tekintettel a többlethasználati díj ítélt dolognak minősülne, hiszen a házasságot felbontó ítélet rendelkező részének erre vonatkozó rendelkezése nem volt, abban azonban egyetértett az alperessel a másodfokú bíróság, hogy a felperesi igény jogalapja hiányzik. Ennek oka, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperes önként költözött el az utolsó közös ingatlanból, nem sokkal ezt követően - a távozási szándék véglegessége miatt - gondoskodott is lakhatásáról. Mindennek következtében az alperes által utóbb végrehajtott zárcserének már nem volt jelentősége, hiszen az alperes nem ennek hatására volt kénytelen elhagyni az ingatlant, hanem azt saját döntése alapján, új kapcsolat kialakításának szándékával tette. Márpedig a Ptk. 141. §-hoz kapcsolódó bírói gyakorlat egyértelmű abban a tekintetben, hogy a tulajdonostársak a tulajdon tárgyát képező dolog használatára vonatkozó jogukat elsősorban

természetben gyakorolhatják, pénzre kizárólag akkor jogosultak, hogy ha a tulajdonostárs akadályozza a használati jogoknak a természetben való gyakorlását. Mivel a perbeli esetben erre nem merült fel adat, alaptalanul kötelezte az elsőfokú bíróság az alperest többlethasználati díj megfizetésére, ezért ezen igényt a másodfokú bíróság elutasította.

Az életközösség megszakadásakor fennálló tartozások elszámolása vonatkozásában alappal hivatkozott az alperes arra, hogy az, az ítélet alapján nem követhető. Ennek az az oka, hogy **M. Zrt.**-től a robogóra felvett kölcsön vonatkozásában csak a futamidő alatt visszafizetett teljes összeget (487.404 forint) tartalmazza az elsőfokú ítélet (5. oldal 2. bekezdés). Az, hogy az életközösség megszakadásakor mennyi volt a tartozás összege, nem szerepel az ítéletben. A csatolt iratok alapján ez utóbbi összeg 87.018 forint. Ezzel a kiegészítéssel azonban a levezetés már követhető, a teljes közös tartozás összege az elsőfokú ítéletben is írt 1.820.538 forint. Ennek az 1 főre jutója 910.269 forint és ebből helyesen tartalmazza az elsőfokú ítélet, hogy mennyit kellene fizetnie még az alperesnek, amit csökkentett a felek egyezségében az ingó megosztás körében kikötött 200.000 forintos összeggel.

A Daewoo típusú gépjárművet az életközösség megszakításakor terhelő adósság elszámolását alaptalanul sérelmezte ugyanakkor az alperes, hiszen ez közös tartozás, amelyet nyilvánvalóan a felek között el kell számolni akkor is, ha a gépjármű a felperes birtokába került. A felek ugyanis a személygépkocsit az életközösség megszakításakor forgalmi értéken beállították a vagyonomérlegbe, és az elszámolás során úgy vették figyelembe, hogy az a megosztás során a felperes tulajdonába került.

Megalapozott volt viszont az alperes fellebbezése a csatorna hálózat csatlakozási díjjal kapcsolatban, ez ugyanis gyakorlatilag a víz rákötéssel azonos jogi státuszú, az ingatlan értékét szintén emelő beruházásból eredő tartozás. Márpedig a víz rákötésből eredő 92.850 forint tartozást az elsőfokú bíróság a felperes elismerésére is tekintettel elszámolta, mint az alperes által kiegyenlített tartozást. Így nincs ok a csatorna bekötési díj elszámolásának mellőzésére. Ennek összege 53.086 forint, melyből tulajdoni arányára tekintettel  $\frac{3}{4}$  résznyit kellene a felperesnek viselnie, az alperes azonban csak ennek fele részét, azaz 26.543 forintot követelt, melyet a másodfokú bíróság a fentiek szerint megalapozottnak talált. Ennyivel kellett tehát csökkenteni az alperes elsőfokú ítélet szerinti 86.931 forint összegű fizetési kötelezettségét, amely így 57.388 forintnak adódik.

Az elsőfokú ítélet Pp. 253. §-ának (2) bekezdése szerinti megváltoztatására tekintettel, módosult a pervesztesség, illetőleg pernyertesség aránya. Észlelte továbbá a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül határozta meg a pertárgy értékét. A pertárgyérték körében abból kell kiindulni, hogy a felperesnek volt egyrészt egy tulajdonjog megállapítása, másrészt egy közös tulajdon megszüntetése iránti, harmadrészt pedig a többlethasználati díj iránti kereseti kérelme, amelyekhez külön - külön tartozó pertárgy értékeket az Itv. 40. §-ának (1) bekezdése alapján össze kell adni. Ezek közül az elsőfokú bíróság a tulajdonjog megállapítása iránti igényt figyelmen kívül hagyta.

Ez utóbbi körben a másodfokú bíróság a pertárgy értékét az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett  $\frac{1}{2}$ -hez képest megállapítani kért további  $\frac{1}{4}$ -nyi tulajdoni illetőségből és a keresetlevélben az egész ingatlanra megjelölt 17.000.000 forintos összegből kiindulva, a Pp. 26. §-a alapján 4.250.000 forintban határozta meg a pertárgyértéket. A közös tulajdon megszüntetése vonatkozásában a felperes által magának követelt vételárrészből kiindulva, az 1/2008. PK vélemény alapján

12.750.000 forint volt a pertárgyérték. Az ítéletben megállapított havi 52.500 forint többlethasználati díjból kiindulva, ennek egy évi értékét figyelembe véve, a Pp. 24. § (1) bekezdés b) pontja alapján 630.000 forint a pertárgyérték rész. A tartozások elszámolása körében a felperes további 472.530 forintnyi igényt érvényesített.

A tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelemhez a fenti pertárgy értékéből kiindulva 255.000 forintnyi kereseti illeték kapcsolódik, melyet a felperes e körben megállapítható teljes pernyertessége és az alperest megillető teljes személyes költségmentesség folytán rendelet 14. §-a és a Pp. 81. §-a alapján az állam viseli. A közös tulajdon megszüntetése vonatkozásában az 1/2008. PK vélemény VIII. g) alpontjára figyelemmel, a peres felek a felmerült, összesen 765.000 forint illetéket fele-fele arányban viselik, így tehát további 382.500 forintot visel az állam a rendelet 14. §-a alapján, és a rendelet 13. §-ának (2) bekezdése szerint ugyanennyi fizet külön felhívásra illetékfeljegyzési joga folytán a felperes. A többlethasználati díj vonatkozásában teljes egészében pervesztes a felperes, így a 630.000 forintos pertárgyértékhez kapcsolódó további 37.800 forint illetéket kell megfizetnie külön felhívásra az államnak a fenti jogszabályokra figyelemmel. A tartozások elszámolása körében a felperes az elsőfokú ítéletben megállapított 283.931 forint helyett, abból levonva a 26.543 forintot, 257.388 forint erejéig lett pernyertes, az ehhez kapcsolódó 15.443 forint illetéket a fentiek szerint szintén az állam viseli, míg az elvesztett részhez kapcsolódó 12.908 forintot a felperes fizeti meg külön felhívásra. Így mindösszesen a felperesnek 433.208 forint kereseti illetéket kell külön felhívásra megfizetnie az államnak.

Az alperes 562.173 forint erejéig előterjesztett, ám teljes egészében elutasított vizontkeresetéhez 33.730 forint állam által előlegezett illeték kapcsolódik, melyet a rendelet 14. §-a alapján szintén az állam visel, ez mindösszesen 686.673 forint állam által viselt kereseti és vizontkereseti illetéket jelent.

A pervesztesség, pernyertesség arányának változása ellenére az elsőfokú, egymásnak fizetendő perköltség összegét a másodfokú bíróság nem érintette, mivel az elsőfokú ítéletben megállapított 150.000 forint plusz ÁFA összegű perköltség a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet szerint a tulajdonjog megállapítás utáni megnyert pertárgyérték rész után számított ügyvédi munkadíj összegét sem éri el.

Az alperes fellebbezése folytán - a tulajdonjog vonatkozásában vitássá tett 4.250.000 forint értékre tekintettel - 340.000 forint fellebbezési illeték, a többlethasználati díj vonatkozásában 630.000 forint után további 50.400 forint fellebbezési illeték merült fel. Az elszámolás kizárólag a C. Zrt.-től felvett kölcsönt érintette 87.018 forint erejéig és a csatorna használati díjat 26.543 forint erejéig. Előbbihez 6.961 forint, utóbbihoz pedig 2.123 forint fellebbezési illeték kapcsolódik. Az alperes pernyertes lett a csatornahasználati díj és a többlethasználati díj tekintetében, így az ehhez kapcsolódó összesen 52.523 forint fellebbezési illetéket a pervesztes felperes köteles a Pp. 78. §-a és 81. §-a alapján a rendelet 13. §-ának (2) bekezdése szerint megfizetni az államnak, míg a tulajdonjog és a gépjármű elszámolás körében elvesztett összesen 346.961 forint fellebbezési illetéket generáló fellebbezés részre jutó illetéket az állam viseli.

A másodfokú eljárásban a 4.250.000 forint és a 87.018 forint után az alperesnek, mint pervesztesnek a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet szerint számított 137.700 forint, ügyvédi munkadíjból álló perköltséget kell fizetnie a felperes felé, mivel ez alól a Pp. 86. §-ának (3) bekezdése alapján a költségmentessége sem mentesíti. A felperesnek pedig a  $630.000 + 26.453 = 656.453$  forint után 16.413 forintot kellene megfizetnie az alperesnek, melyet ÁFA nélkül számolt a bíróság az alperes

nyilatkozatára tekintettel. A kettő egyenlege 121.287 forint, kerekítve 121.000 forint alperes által a felperesnek fizetendő ügyvédi munkadíjból álló perköltség.

Fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta. A másodfokú ítélet ellen a fellebbezési jog a Pp. 233/A. §-a alapján kizárt, a másodfokú ítéletnek az erről való tájékoztatást tartalmazó rendelkezése a Pp. 220. §-ának (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2015. július 1.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Örkényi László s.k.  
előadó bíró

Dr. Pusztai Anita s.k.  
bíró

A kiadmány hitelül: