

A Győri Ítéltábla a dr. Ács Ilona ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Vince Júlia ügyvéd által képviselt **I.r.**, a jogi előadó által képviselt **II.r. alperesek** ellen élettársi vagyonszövetség megállapítása és megosztása iránt indított perében a Tatabányai Törvényszék 2014. december 8. napján kelt 13.P.20.225/2009/154. számú ítélete ellen az I.r. alperes által 158., a felperes által 160. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja az alábbiak szerint:

A bíróság megállapítja, hogy a felperes (felperes neve, született: ..., anyja neve: ..., címe: felperes címe) megszerezte az **település 1-i ...1. hrsz-ú 1552 nm alapterületű, természetben az "Település"1.... szám alatt található lakóház és udvar megjelölésű ingatlan 29/100-ad tulajdoni hányadát élettársi közös vagyon jogcímén.**

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság útján megkeresni rendeli a területileg illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjogot élettársi vagyonszövetség jogcímén a felperes (felperes neve, született: ...anyja neve: ..., címe: felperes címe szig.szám: ...) javára jegyezze be, és az I.r. alperes (I.rendű alperes neve, született: ...,anyja neve: ... szig.szám: ...) tulajdoni hányadát 71/100 tulajdoni hányadra csökkentse.

Az ítéltábla a felperes és az I.r. alperes közös tulajdonában álló **település 1-i ...1. hrsz-ú, 1552 nm alapterületű, "Település"1.... szám alatt található udvar megjelölésű ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítés útján rendeli el.**

Az ingatlan legkisebb árverési vételára beköltözhető és tehermentes állapotban 16.800.000 (Tizenhatmillió-nyolcszázezer) forint.

A befolyt árverési vételárból elsőként a II.r. alperes ("A" Zrt., ...) jelzálogjoggal biztosított követelésének aktuális összegét kell kielégíteni. Az árverési

vételárból a felperes részére járó 4.872.000 (Négymilliónyolcszázhetvenkettőezer) forint kifizetését követően fennmaradó összeg az I.r. alperest illeti.

Amennyiben a legkisebb árverési vételárnál magasabb összeg folyik be az árverés során, úgy a többletet a tulajdonostársak között a tulajdoni arányaik szerint kell megosztani.

Az ingatlan árverés költségei a felperest és az I.r. alperest a tulajdoni hányadaik arányában terhelik.

Az ítéltábla kötelezi a felperest és az I.r. alperest, hogy az ingatlant az árverési vételár végrehajtó részére történő kifizetésétől számított 15 napon belül az ingóságaitól kiürítve bocsássák az árverési vevő birtokába.

A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.

Az ítéltábla a II.r. alperest a fentiek túrására kötelezi.

Az ítéltábla az I.r. alperes felperes javára történő marasztalásának összegét 124.648 (Egyszázhuszonnégyezer-hatszáznegyvennyolc) forint összegről 94.198 (azaz Kilencvennégyezer-egyszázkilencvennyolc) forintra leszállítja.

Az ítéltábla mellőzi az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseit.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A feljegyzett 963.816 (Kilencszázhatvanháromezer-nyolcszáztizenhat) forint elsőfokú illeték a 304.216 (Háromszáznégyezer-kettőszáztizenhat) forint állam által előlegezett szakértői költség, valamint a feljegyzett fellebbezési illeték az állam terhén marad.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 45.000 (Negyvenötezer) forint elsőfokú perköltséget és 150.000 (Egyszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélettel szemben fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

A Tatabányai Törvényszék a fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a felperes megszerezte az **település 1-i ...1** helyrajzi számú 1552 nm alapterületű ("**Település**"1.... szám alatti) lakóház-udvar megjelölésű ingatlan 4/10-ed tulajdoni hányadát.

Az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte a területileg illetékes földhivatalt, hogy a tulajdonjogot élettársi vagyontársaság címén a felperes javára jegyezze be.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 124.648 forintot.

Egyebekben a felperes kereseti kérelmét elutasította.

Rendelkezett a perfeljegyzés törlése tárgyában.

Kimondta, hogy 963.816 forint illeték, valamint 304.216 forint szakértői díj az állam terhén marad, egyéb költségeiket peres felek maguk viselik.

Az ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a peres felek 1996. év közepétől 2004. év nyaráig élettársi kapcsolatban éltek.

Ez idő alatt, 1996. július 6-án 450.000.- Ft vételárért megvásárolták a "**Település**"2, szám alatt található, ...1 hrsz-ú ingatlant, amely az ingatlan-nyilvántartásban az l.r. alperes tulajdonaként, de a felperes haszonélvezeti jogával terhelt került feltüntetésre.

A felek az ingatlant 1997. június 18-án értékesítették 350.000.- forint készpénz és egy használt Mercedesz típusú személygépkocsi ellenében.

Az 1997. szeptember 23-án kelt előszerződés alapján 2001. június 16-án megkötött adásvételi szerződéssel a peres felek 4.500.000 forint vételárért vásárolták meg az **település 1-i ...1** helyrajzi számú, "**Település**"1.... szám alatt található gazdasági épület, udvar megjelölésű ingatlant akként, hogy az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként az l.r. alperes került feltüntetésre.

Az előszerződés megkötését követően a felek az ingatlanon beruházásokat végeztek, az épületeket lakóházzá és lovardává alakították át.

A felújítás során az l.r. alperes családja személyes munkával, bontott anyagokkal, anyagvásárlással, míg a felperes barátai és üzlettársai szak- és segédmunkával nyújtottak segítséget a peres feleknek. A munkálatok és a közreműködés köre, értéke pontosan nem volt tisztázható, azt a bíróság közel azonos mértékűnek tekintette.

A felperes 1996. október 9-én értékesítette a "**Település**"3, ...utcai kizárólagos tulajdonát képező ingatlant 1.850.000 forint vételárért. Az ingatlan ellenértéke a felek által közösen vásárolt "**Település**"1, ... úti ingatlan vételárának részleges fedezetéül szolgált.

Az I.r. alperes és a II.r. alperes, a II.rendű alperes neve (jelenleg "A" Zrt.) között 2009. április 24-én 36.474 EUR (de legfeljebb a folyósítás napján jegyzett devizavételi árfolyam szerint 9.700.000 forint) összegű kölcsönszerződés jött létre, amelynek biztosítékaul a perbeli ingatlanra alapított, és a II.r. alperest a kölcsönszerződésből eredő követelése erejéig megillető, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog szolgált.

A ... úti ingatlan tehermentes forgalmi értékét beköltözhető állapotban az eljárásban kirendelt "B" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2004. július 23-án 16.800.000 forintban, míg az elszámolható használati díjat 108.800 forint/hó összegben határozta meg.

A bíróság megállapította, hogy az ingatlan állagromlása 2008-2014. években nem a feleknek felróható okból következett be.

Az I.r. alperest a munkája "Település"3hoz kötötte, ezért az életközösség megszakadását követően az ingatlanból elköltözött, oda azonban időnként visszajárt, az állatait a felperes gondozására bízta.

2009. év január végén az I.r. alperes az ingatlant birtokba vette, a zárat lecserélte, kulcsot a felperes részére nem adott.

Az I.r. alperes 2009. december 15. napjától 2010. december 15-ig az ingatlant - a felperes hozzájárulásával - bérbe adta "C" részére. A bérlők a bérleti díjat teljes összegben nem fizették meg, mindösszesen 145.000 forintot utaltak az I.r. alperes részére. Ezen időszakban az ingatlanon forgalmi értékre kiható felújítás nem történt.

A peres felek között 2003. október 20-án adásvételi szerződés jött létre, amelyben a felperes 12.000.000 forint vételárért megvásárolta az I.r. alperestől a ... úti ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadát. Ezzel egyidejűleg használatra vonatkozó megállapodás is létrejött a felek között.

Mivel a pénzügyi elutasította a felperes vételár megfizetése céljából előterjesztett hitelkérelmét, ezért azt a felek 2003. október 27-én felbontották. 2003. október 28-án azonban a 2003. október 20-i megállapodással azonos tartalmú, újabb adásvételi szerződést írtak alá.

A felperes a kereseti kérelmében élettársi vagyontársaság vagy ráépítés címén 4/10-ed arányú tulajdonjogának megállapítását kérte a perbeli ingatlanra vonatkozóan, egyúttal kereseti kérelmet terjesztett elő a közös tulajdon megszüntetése iránt is. Az elsődleges kérelme a 4/10-ed tulajdoni hányada I.r. alperes részére történő tulajdonba adására irányult 6.720.000.-

forint összegű megváltási ár ellenében, másodlagosan az ingatlan árverési értékesítésének elrendelését kérte.

A II.r. alperest a fentiek tűrésére kérte kötelezni.

1.196.000.- forint megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest arra hivatkozással, hogy az I.r. alperes...nevű ebét 2005. január 1-től 2009. január 10-ig a felperes gondozta, tartotta.

2009. január 27-től kezdődően a közös tulajdon megszűntetéséig terjedő időre havi 108.800.- forint összegű használati díj megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest, mivel tulajdonrésze használatának lehetőségétől őt az I.r. alperes elzárta. Igényt tartott a bérbeadásból befolyt 145.000.- forint arányos részére is.

52.148.- forint jogosulatlanul felvett áramdíj túlfizetés megtérítésére kérte kötelezni az I.r. alperest.

Hivatkozott arra is, hogy az ingatlan állagromlása az I.r. alperes kizárólagos használata idején állt elő, ezért annak értékcsökkentő hatása az I.r. alperes terhén értékelendő.

Az I.r. alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte azzal, hogy a perbeli ingatlan megvásárlása és felújítása fedezetéül kizárólagosan az I.r. alperes és családja vagyona szolgált, ezért a felperes tulajdonjogot nem szerzett.

Beszámítási kifogásként többtelehasználati díj iránti igényt érvényesített 4.480.000.- forint és ennek 2006. február 1. napjától járó törvényes késedelmi kamatai összegében arra hivatkozással, hogy a felperes 2004. évtől 2009. január 27. napjáig az ingatlant kizárólagosan használta. Hivatkozott arra, hogy 2008. május 16-án elállt a 2003. október 28-án kelt adásvételi szerződéstől és többtelehasználati díj megfizetésére szólította fel a felperest.

4.660.066.- forint összegben további beszámítási kifogást érvényesített a 2003. október 28-án kelt, megíúsult ingatlan adásvételi szerződésből eredően.

180.066.- forint és ennek 2012. március 22-től járó törvényes késedelmi kamatai megfizetésére az okból kérte kötelezni a felperest, hogy az I.r. alperes telefonját egy meghatározott időszakban a felperes használta, azonban annak díját nem fizette meg. Ezen igényét is beszámítási kifogásként érvényesítette.

A II.r. alperes a keresettel összefüggő érdemi nyilatkozatot nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmeit részben alaposnak, míg az I.r. alperes beszámítási kifogásait alaptalannak ítélte.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 578/G. § (1) bekezdése alapján megállapította, hogy a peres felek a tényállásban írt időszakban érzelmi, szexuális és gazdasági közösségben éltek, együttélésük élettársi kapcsolatnak minősül, amelyre tekintettel közreműködésük aránya szerint mindketten tulajdonosaivá váltak annak a vagyonszaporulatnak, amely ezen időszak alatt keletkezett.

A felek 1996 szeptemberétől **"Település"2-n** életvitelszerűen közös lakásban, közös háztartásban éltek. A kapcsolatuk időtartama alatt a házi és a ház körüli munkákat, a lovakkal kapcsolatos teendőket közösen végezték, a lakóházuk üzemeltetési, működési és felújítási költségeit együttesen fizették. Az életbiztosítási szerződéseikben kölcsönösen kedvezményezettként egymást jelölték meg. Az élettársi kapcsolatuk fennállta a kívülállók számára is nyilvánvaló volt.

Az ... úti ingatlan tulajdonjogi helyzetének tisztázásához az elsőfokú bíróság vizsgálta az élettársak jövedelmi viszonyait, különvagyoni hozzájárulásait és a szerzésben való közreműködésük arányát.

Megállapította, hogy mindketten többféle forrásból, nem dokumentálhatóan, adózatlanul jutottak jövedelmekhez, a vagyoni viszonyaik nem voltak felderíthetők, számszerűsíthetők és igazolhatók. Ezért a bíróság a szerzésben való közreműködés arányát - az élettársakra irányadó szabályok szerint - azonos mértékűnek tekintette.

Az elsőfokú bíróság elfogadta a felperes azon előadását, hogy a ... úti ingatlan vételárába forgatott **település 2-i** ingatlan ellenértéke a felperes különvagyonát képezte.

A törvényszék igazoltnak látta, hogy a **település 2-i** ingatlan 450.000.-forint vételárát a felperes a különvagyonát képező ...1, ...2, ...3 nevű lovak eladásának jutalékából finanszírozta. A felperes ekkor folyamatban lévő bontóperére tekintettel a haszonélvezeti jog fenntartása mellett tulajdonosként az I.r. alperes került feltüntetésre.

Az I.r. alperes azon állítását, miszerint a **település 2-i** ingatlan vételárát egy 1994. évben vásárolt Porsche gépkocsi és az ennek vételárából vett Fiat Uno gépkocsi vételárának különbözetéből fedezte, cáfolta az, hogy a Porsche gépkocsi a gépjármű-nyilvántartás adatai szerint soha nem képezte az I.r. alperes tulajdonát, és **"D"** tulajdonából már 1995. szeptember 5-én - azaz közel 1 évvel a **település 2-i** ingatlan megvásárlása előtt - **"E"** tulajdonába került. A fénymásolatban csatolt és a Porsche gépkocsira vonatkozó adásvételi szerződés az I.r. alperes tulajdonszerzésének kétséget kizáró

bizonyítékát nem adta figyelemmel arra is, hogy a vételárként ott megjelölt 250.000.- forint teljesítését sem igazolta, a vételár a későbbiekben öt részletben volt fizetendő. Az I.r. alperes nem szolgáltatott bizonyítékot arra, hogy a Porsche gépkocsit mennyiért adta el, mennyi volt a Fiat Uno megvásárlási ára, mennyi volt az ingatlanvásárlásra fordítható különbözet, így az fedezetül szolgálhatott-e a **település 2-i** ingatlan 450.000.- forint vételárához. Megállapítható, hogy az I.r. alperesnek - tekintettel veszteséges vállalkozására és tb-tartozásaira - megtakarítása nem volt. A felperes haszonélvezeti joga feltüntetése is arra enged következtetni, hogy a **település 2-i** ingatlan megszerzéséhez anyagilag is hozzájárult.

A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság a **település 2-i** ingatlant, és ennek 1997. június 18-i eladásából befolyt összeget a felperes kizárólagos vagyonaként, a ... úti ingatlan 4.500.000 forintos vételárába investálódott különvagyonaként értékelte.

Az elsőfokú bíróság a **"Település"3**, ... utcai ingatlan értékesítéséből befolyt 1.850.000 forint összeget az I.r. alperes kizárólagos vagyonaként vette figyelembe, amelynek nagyobb része az **"Település"1**, ... úti ingatlan megvásárlására fordítódott, míg kisebb részét a felek közösen felélték.

A ... úti ingatlan vételárának kifizetéséhez a felperes és az I.r. alperes ezen felül további különvagyonai pénzeszközöket is felhasznált, amelyek összege és mértéke azonban nem volt tisztázható, így a törvényszék úgy tekintette, hogy a hiányzó vételárrészt a közös vagyonukból teremtették elő.

Az **település 1-i** ingatlan megvásárlását követő felújítási munkálatokban a felek közreműködésének pontos aránya nem volt megállapítható, ezért a bíróság azt fele-fele arányban finanszírozott beruházásnak tekintette.

Ennek vizsgálata során a törvényszék figyelembe vette, hogy a felperes a munkálatok időszakában több, kizárólagos vagyonába tartozó lovat értékesített, amelyek vételárát - részben - a felújításra fordították. (1999. szeptember 10-én a ...**4** nevű lovat, 2000. június 15. ...**5**, 2002. március 13-án ...**6**, 2002. szeptemberében ...**7**).

Értékelte az elsőfokú bíróság, hogy az I.r. alperest a családja bontott anyagokkal, személyes munkavégzéssel támogatta, amelynek értéke a hosszú idő távlatából nem meghatározható.

A törvényszék nem fogadta el az I.r. alperes azon hivatkozását, hogy az édesanyjától - annak **"Település"5** ingatlana 1997. június 11-i értékesítését követően - 1.800.000 forint összeget ajándékba kapott, amely a felek **település 1-i** ingatlana törlesztő részletei megfizetésére, illetőleg a felújításra fordítódott.

A szülők ugyanis 1997. április 9-én 1.300.000 forintért vásárolták a **Település 4** ingatlanukat.

Az I.r. alperes az ajándékozási szerződés eredetijét sem tudta csatolni.

Az elsőfokú bíróság tehát nem látta bizonyítottnak, hogy az I.r. alperes a családja budaörsi illetve **"Település"5** ingatlanainak eladásából származó bevételekből részesült, amely összegek a ... úti ingatlan felújításának fedezetéül szolgálhattak volna.

Miután a felek jövedelmi viszonyai az élettársi időszakra vonatkozóan nem voltak feltárhatók, a különvagyoni ráfordításaik pedig hozzávetőlegesen azonosnak tekinthetők, az **település 1-i** ingatlan megszerzését és felújítását illetően a szerzésben való közreműködését arányát - az élettársakra irányadó szabályok szerint - azonos mértékűnek tekintette az elsőfokú bíróság.

A fentieket mérlegelve - a kereseti kérelem korlátaira tekintettel - a törvényszék a perbeli ingatlanban a felperes 4/10 arányú tulajdonszerzését megalapozottnak ítélte.

Az elsőfokú bíróság a felperes közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelmét azzal az indokkal utasította el, hogy a Ptk. 148.§-ban meghatározott megosztási módok egyike sem alkalmazható.

A felek nem rendelkeznek a másik fél tulajdonrésze megváltásához szükséges teljesítőképességgel, a II.r. alperes javára az ingatlanon fennálló jelzálog pedig az árverési értékesítés akadályát képezi. Az esetleges árverés esetén a befolyó vételárból először a II.r. alperes bank követelése kerülne kielégítésre, és az ezt követően fennmaradó összeg nem érné el a felperes tulajdoni hányada után járó összeget, így az nem, vagy csak részben nyerhetne kielégítést. Ezt támasztja alá az a körülmény is, hogy II.r. alperes pótfedezet nyújtására is kötelezte az I.r. alperest.

A közös tulajdon megszüntetésére irányuló kérelem tehát alkalmatlan időre esik, ezért azt a törvényszék elutasította.

A felperes többlethasználati díj iránti igényét az elsőfokú bíróság azért utasította el, mivel a zárcsere időpontjától kezdődően az I.r. alperes ugyan akadályozta az ingatlan használatát, a felperes azonban ténylegesen azt nem is kívánta használni, vagy hasznosítani, mivel életvitele az ott lakást, az ott folytatandó lovas gazdasági tevékenységet nem tette szükségessé.

Az elsőfokú bíróság bizonyítatlanság okán elutasította a felperes 1.196.000 forint összegű, az I.r. alperes ebének tartásából eredő követelését. A felperes ezzel kapcsolatosan sem pontos tényállást nem jelölt meg, sem pedig a tartás időszakát, költségeit érintően bizonyítást nem ajánlott fel.

Az elsőfokú bíróság helyt adott a felperes bérbeadással kapcsolatosan érvényesített kereseti kérelmének. A 2009. december 15-től 2010. december 15-ig - a felperes hozzájárulásával - történő bérbeadás időszaka alatt az I.r. alpereshez 145.000 forint bérleti díj folyt be. A törvényszék ennek fele összege, azaz 72.500 forint felperes részére való megfizetésére kötelezte az alperest.

Megalapozottnak ítélte a törvényszék a felperes 52.148 forint összegű, jogosulatlanul felvett áramdíj visszafizetésére irányuló kereseti kérelmét. Az áramszolgáltató útján a felperes igazolta a túlfizetés összegét, és azt is, hogy az I.r. alperes által felvett túlfizetés a felperes használatának időszakára esett.

Elutasította az elsőfokú bíróság az I.r. alperes valamennyi jogcímen előterjesztett beszámítási kifogását.

A 2004 - 2009. februárjáig terjedő időszakra I.r. alperes többlethasználati díjat a felperessel szemben alappal nem érvényesíthet mivel nem tudta bizonyítani sem a felperes saját tulajdoni hányadát meghaladó használatát, sem pedig azt, hogy őt a felperes az ingatlanrésze használatától jogellenesen elzárta.

Alaptalan az I.r. alperes 2003. október 28-án kelt adásvételi szerződéssel kapcsolatos követelése is. Az eset összes körülményét mérlegelve a törvényszék osztotta azt a felperesi álláspontot, hogy a hivatkozott szerződés színlelt, megkötésének célja mindössze a vételár fedezetül szolgáló kölcsön banktól való kieszközölése volt.

Az érvénytelen szerződés alapján pénzmozgás nem történt, a tulajdonjogi helyzetben változás nem következett be, a szerződéshez semmiféle további jogkövetkezmény nem fűzhető.

Az I.r. alperes a mobiltelefonja felperes általi használata miatt előterjesztett beszámítási kifogását sem támasztotta alá, ezért a törvényszék azt elutasította. Ekörben az I.r. alperes által a szolgáltató megkeresésére vonatkozóan előterjesztett bizonyítási indítvány eredményre nem vezetett.

A törvényszék kitért arra, hogy "F" ügyvédjelölt meghallgatása az ügyvédi titoktartás alól felmentés hiánya miatt maradt el. "G" ismételt kihallgatása is szükségtelen volt, mivel arra már korábban sor került. Elutasította a bíróság az **település 1-i** ingatlant terhelő kölcsönüggyel kapcsolatos pótfedezet dokumentumainak beszerzésére irányuló indítványt is tekintettel arra, hogy a pótfedezet kérdése nem tárgya a pernek.

Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a felperesnek a jelzálogszerződés fedezetelvonó jellegével kapcsolatos hivatkozása kereseti kérelem formáját nem öltötte, ilyen eljárási kérdésekre a törvényszéknek a jogi képviselővel eljáró felet figyelmeztetnie nem kellett. Az esetleges kereset kiterjesztés a jelen peres eljárás tárgyára tekintettel is kizárt.

A perköltség viselés kérdésében a törvényszék a Pp. 77., 78. § (1) és 81. § (1) bekezdés alapján rendelkezett annak figyelembevételével, hogy mind a felperes mind az I.r. alperes teljes személyes költségmentesség kedvezményében részesült. Ezért a feljegyzett összesen 963.816 forint illeték, valamint az ingatlanforgalmi szakvélemény beszerzésére tekintettel az állam által előlegezett 304.216 forint szakértői díj az állam terhén maradt. A tanúbizonyítások költségeit a felek az előlegezés szerint kötelesek viselni. A Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a bíróság akként rendelkezett, hogy mindegyik fél maga viseli az ügyvédi munkadíjból álló perköltségét.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy a perbeli ingatlanban fennálló 4/10-ed tulajdoni illetőségét a bíróság adja az I.r. alperes tulajdonába, és kötelezze az I.r. alperest 7.880.000 forint megváltási ár 30 napon belül a felperes részére történő megfizetésére.

A másodlagos fellebbezési kérelme, az ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetésére irányult 19.700.000 forint összegű legkisebb árverési vételár mellett. A befolyt összeget akként kérte megosztani, hogy a felperes részére 7.880.000 forint, míg az I.r.-II.r. alperes részére együttesen 11.820.000 forint jár, amelyből a II.r. alperes jelzálogjoggal biztosított követelését kell elsőként kielégíteni. A fennmaradó különbözet az I.r. alperest illeti. Az I.r. alperest 2010. december 15. napjától kezdődően a közös tulajdon megszüntetésének napjáig havi 43.550 forint/hó többlethasználati díj, valamint ezen összeg után középido arányosan 2012. december 15. napjától kezdődően törvényes késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni.

A II.r. alperest a fentiek tűrésére kérte kötelezni.

Hangsúlyozta, hogy az I.r. alperes a jelen eljárás megindításáról és annak esetleges következményei tudatában a II.r. alperestől 9.700.000 forint banki kölcsönt vett fel, nyilvánvalóan rosszhiszeműen, a felperes élettársi vagyoni jogi követelése fedezetének elvonása célzatával.

Az elsőfokú bíróság a fennálló banki követelés ismerete hiányában ítélte alkalmatlan időben előterjesztettnek és utasította el a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetésére irányuló kérelmet, és a jelzálog jog alapján a II.r. alperes banknak járó kielégítés összegének ismerete nélkül

indult ki abból, hogy a jelzálogjog miatt a felperesnek járó vételárrész nem nyerne kielégítést.

Sérelmezte a felperes, hogy az elsőfokú bíróság annak ellenére, hogy "B" igazságügyi szakértő szakvéleményét aggálytalannak és ellentmondásmentesnek ítélte, mégsem a szakértő által 2014. évi jó állapotra vonatkoztatott 19.700.000 forint forgalmi értéket vette alapul, hanem - az I.r. alperesnek felróhatóan rosszabb állagra vonatkozó - 16.800.000 forint értéket. A felperes álláspontja szerint akár a 16.800.000.-forint, akár a 19.7000.000.-forint forgalmi értékből indul ki a bíróság a felperes tulajdoni hányada után járó összeg a II.r. alperes követelésének kielégítését követően is rendelkezésre fog állni.

A felperes rámutatott, hogy a többlethasználati díj iránti igénye elutasításának ítéletben kifejtett indokát cáfolja az, hogy a felperes az ingatlanból történő kizárása miatt feljelentést tett, illetve birtokvédelmi eljárást is indított.

Ezért az igazságügyi szakértői véleményben 2008. évtől meghatározott 108.800 forint/hó használati érték felperes tulajdoni hányadához igazodó összege, azaz 43.520 forint/hó alapulvételével többlethasználati díj iránti igényét a járulékokra is kiterjedően fenntartotta.

Az I.r. alperes a fellebbezésében az ítélet megváltoztatását, a felperes kereseti kérelmének elutasítását, másodlagosan az ítélet teljes terjedelmű hatályon kívül helyezését kérte. A felperes tulajdonszerzésének megállapítása és a közös tulajdon megszüntetése esetén a megváltási ár teljesítésére irányuló kereseti kérelmet a beszámítási kifogásra tekintettel kérte elutasítani.

Lényeges eljárási szabálysértésként jelölte meg, hogy az elsőfokú eljárás utolsó, 2014. december 8-án tartott tárgyalásán a felperes új - a Ptk. 203. § - ra történő - jogi hivatkozását a törvényszék a tárgyalás berekesztése előtt nem küldte meg a Pp. 136/B. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a tárgyaláson jelen nem lévő I.r. alperes részére, így az I.r. alperes azokra nyilatkozatot nem terjeszthetett elő.

Sérelmezte, hogy ez alkalommal a törvényszék a fennálló tartozás tekintetében nyilatkozattételre hívta fel a II.r. alperest, majd ugyanezen tárgyaláson - a nyilatkozat bevétele nélkül - érdemi döntést hozott.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. §-ban foglaltak sérelmével, tévesen állapította meg a tényállást, mivel úgy tekintette, hogy a **település 2-i** ingatlan vételárához a felperes a három különvagyont képező ló után kapott jutalék összegével hozzájárult. Az ingatlant ugyanis a **Település 3** lakása vételárából és a rendelkezésre álló jövedelemből az I.r. alperes vásárolta. A felperes holtig tartó haszonélvezeti joga nem bizonyítja, hogy az ingatlan

megszerzéséhez anyagilag hozzájárult, azt az I.r. alperes a kapcsolatokra tekintettel jutatta a felperesnek.

A felperesnek az ingatlanvásárláshoz szükséges pénzeszközök nem álltak rendelkezésére. Ebben az időszakban a "H" Kft. munkáltatótól minimális, havi 18.000 forint munkabérben részesült, a lovak eladásából származó jövedelemre és a versenyeken elért pénzdíjakra vonatkozóan semmiféle bizonyíték nem áll rendelkezésre.

Rámutatott, hogy a gépkocsi nyilvántartás nem konstitutív jellegű, így abból, hogy a Porsche gépkocsi tulajdonosaként I.r. alperes a gépjármű nyilvántartásba nem került feltüntetésre, nem vonható le olyan következtetés, hogy ez a gépkocsi nem állt az I.r. alperes tulajdonában. "D" a hamis tanúzás jogkövetkezményeire történt figyelmeztetés mellett állította, hogy a Porsche gépkocsit az I.r. alperesnek adta el.

A bíróság iratellenesen mérlegelte az **"Település"**¹, ... úti ingatlan megvásárlásának és felújításának költségeit és azok forrását, a tényállást e körben is tévesen állapította meg. Figyelmen kívül hagyta a törvényszék, hogy maga a felperes sem tagadta, hogy az I.r. alperes rokonai az ingatlan megvásárlásához és felújításához pénzzel és személyes közreműködéssel is hozzájárultak. Az elsőfokú bíróság nem tért ki arra, hogy milyen beruházásokat, milyen értéken és milyen finanszírozás mellett ítélte elfogadhatónak, és az e körben meghallgatott számos tanú vallomását sem értékelte, indokolási kötelezettségének sem tett eleget.

Kiemelte, hogy édesanyjától kapott 1.800.000 forint ajándékot a szerződés másolattal igazolta, amennyiben ezt a felperes vitatta, úgy ekörben a bizonyítási teher rá hárult.

Hangsúlyozta, hogy semmilyen bizonyíték nem áll rendelkezésre annak alátámasztására, hogy a 2003. október 20-án (ennek felbontására tekintettel helyesen 2003. október 28-án) kötött adásvételi szerződés célja az volt, hogy a banktól a felek pénzhez jussanak.

Rámutatott, hogy a törvényszék az I.r. alperes használati díj címén érvényesített beszámítási kifogását azzal utasította el, hogy a kizárólagos felperesi használatot az I.r. alperes nem bizonyította. Ekörben azonban az elsőfokú bíróság nem értékelte az Esztergomi Városi Bíróságon 4.B.336/2009. szám alatt magánlaksértés vétsége miatt indult büntetőeljárásban keletkezett iratokat.

A felperes fellebbezése és az I.r. alperes fellebbezése is részben megalapozott.

Az ítélőtábla - a fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel - elsődlegesen azt vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság azon eljárása, hogy a 2014. december 8-án megtartott tárgyalás jegyzőkönyvét a tárgyaláson jelen nem lévő I.r. alperes részére nem küldte meg lényeges eljárási szabálysértésként értékelhető-e.

A Pp. 136/B. § (2) bekezdése értelmében a folytatólagos tárgyalást elmulasztó felet a megjelent fél olyan kérelmeiről, tényállításairól és bizonyítási indítványairól, amelyeket vele még nem közöltek a tárgyalási jegyzőkönyv másolatának vagy az ellenfél által közölt előkészítő iratnak a megküldésével a bíróság értesítheti és nyilatkozattételre hívhatja fel.

A felperes az elsőfokú eljárás folyamán többször hivatkozott az I.r. alperes rosszhiszemű eljárására, amellyel a közös tulajdon tárgyát képező ingatlant a kizárólag I.r. alperes által felvett kölcsöntartozás fedezetéül ajánlotta fel és jelzáloggal terhelte meg.

Helytállóan hivatkozott azonban arra az elsőfokú bíróság, hogy a Ptk. 203. § alapján az I.r. és II.r. alperesek között létrejött jelzálogszerződés fedezetelvonó jellegének és felperessel szembeni hatálytalanságának megállapítására irányuló határozott, egyértelmű kereseti kérelmet a felperes nem terjesztett elő.

A 2014. december 8-i tárgyaláson a felperes az eljárásban korábban már előadottakat ismételte meg, nyilatkozata határozott kereseti kérelemnek, keresetmódosításnak vagy kereset kiterjesztésnek nem tekinthető. Ezt a felperes másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozata, valamint a 2015. szeptember 21-én érkezett előkészítő iratban foglaltak is megerősítik.

A felperes fellebbezésének lényegi érvelése éppen arra vonatkozik, és a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetésére irányuló kérelmet elutasító döntést éppen az okból támadja, hogy a felperes tulajdoni hányadának ellenértékére a befolyt árverési vételár még abban az esetben is fedezetet nyújt, ha elsőként a jelzálogjog jogosultja, azaz a II.r. alperes követelése kerül kielégítésre. A felperes ezen érvelése a jelzálogszerződés fedezetelvonó jellegét cáfolja.

A 2014. december 8-án kelt és új információt nem tartalmazó tárgyalási jegyzőkönyv I.r. alperes részére történő megküldésének hiánya az ügy érdemére kiható, lényeges eljárási szabálysértésként nem értékelhető, az ítélet hatályon kívül helyezésére nem ad alapot.

Az ítéltábla ezt követően azt vizsgálta, hogy a megalapozott döntéshez szükséges eljárási adatok rendelkezésre állnak-e.

Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben nem folytatta le - nem tisztázta az ingatlanon végrehajtott beruházások bekerülési költségét, azok forgalmi értékre gyakorolt hatását -, a rendelkezésre álló bizonyítékokat, adatokat nem a Pp. 206. §-ban foglalt szempontok szerint értékelte, egyes adatokat - köztük az I.r. alperes különvagyoni hozzájárulásaira vonatkozó felperesi nyilatkozatokat és tanúvallomásokat - indokolatlanul mellőzte.

A bíróság figyelmen kívül hagyta a felperes szakértő kirendelésére irányuló indítványát a beruházások bekerülési értékének tisztázására. A felperes többszöri indítványa ellenére az elsőfokú bíróság az érdemi döntését az alperesek közt fennálló kölcsönszerződésből eredő tartozás aktuális összegének tisztázása nélkül hozta meg.

Eltérő jogi álláspontja okán az ingatlan legkisebb árverési vételárát sem határozta meg.

Az ítéltábla - részben a tetemes időmúlásra tekintettel - a Pp. 249. § /1/-/2/ bekezdései és a Pp. 235. §-ában foglaltak figyelembevételével részbizonyítást folytatott. A bizonyítás eredményeként, valamint az elsőfokú eljárásban már rendelkezésre álló adatok és a 2015. szeptember 17. napján megtartott tárgyaláson a felperes és az I.r. alperes által tett egyező nyilatkozatok alapján a tényállást az alábbiakkal egészíti ki:

A felperes 1996. januártól kb. 1997 januárjáig alkalmazottként dolgozott a "H" Kft-nél, ahol havi bejelentett jövedelme 18.000 forint, kézhez vett jövedelme havi 60.000 forint összeg volt. Egy ló tartását a munkáltató fedezte.

1997. év elejétől 1997. év szeptemberéig a felperes a "I" Kft-nél végzett munkát oly módon, hogy a cégtől lovak bértartása céljából istállót bérelt, amelynek ellenértékét természetbeni szolgáltatással (lovaglással, lovak körül végzett munkával) egyenlítette ki. A jövedelmi viszonyaira vonatkozóan tényadatok nem állnak rendelkezésre. **"Település"**1be költözését követően a felperes "J" cégeinél állt alkalmazásban, 1999. évben a "K" Bt-nél éves jövedelme 175.000 forint volt, 2000. évben az "L" Kft-nél éves jövedelme 306.000 forint, 2001. évben ugyanezen cégnél éves jövedelme 480.000 forint volt (35. irat mellékletei).

A peres felek 2001. július 3-án közösen alapították az "M" Bt-t, amelynek a beltagja a felperes volt. A cég lovas felszerelések gyártásával, forgalmazásával foglalkozott. A felperes és az I.r. alperes 2004. szeptember 13-án kelt taggyűlési jegyzőkönyv értelmében üzletrészeiket értékesítették. A kilépő tagok elszámolásra és ellenértékre nem tartottak igényt tekintettel arra,

hogy a Bt-nek 451.000 forint köztartozása halmozódott fel az átruházás időpontjáig (55. számú irat).

A felek ezen tevékenységéből származó jövedelme nem nyert igazolást.

Az I.r. alperes 1994-től 1999-ig egyéni vállalkozóként, műkörmösként dolgozott. Állítása szerint jó jövedelmi viszonyokkal rendelkezett, noha vállalkozása minden évben veszteséges volt. Az 1999. január 1. és június 30. közötti időszakra vonatkozó adóbevallás szerint az I.r. alperes ezen időszakban egyáltalán nem rendelkezett jövedelemmel. 1999 szeptemberétől kb. 2004. év végéig testvérénél, "N" egyéni vállalkozónál dolgozott alkalmazottként 4 órás munkában.

Az élettársak az általuk megvásárolt és felújított ... úti ingatlanban lovak bértartásával, versenyeztetésével foglalkoztak, amely tevékenységet elsősorban a felperes végezte, de abból az I.r. alperes is részt vállalt.

Az I.r. alperes jövedelmi viszonyai körében nem hagyhatók figyelmen kívül az alábbiak sem.

Az I.r. alperes családja az I.r. alperes részére pénzbeli támogatást nyújtott, amelynek pontosan meg nem határozható, kisebb része a felek közös életvitele körében felhasználásra került.

Az iratok közt elfekszik az I.r. alperesnek az "O" Rt-hez címzett 1998.05.12-én kelt részletfizetési kérelme, amelyben alacsony jövedelmére hivatkozással a fennálló 35.059 forint közüzemi díjtartozása teljesítésére részletfizetést kért.

Az I.r. alperesnek 2000. december 31-én 838.764 forint egészség- és nyugdíjbiztosítási járulék tartozása volt. Ennek részbeni elengedését követően az I.r. alperes a fennmaradó 632.689 forint tartozásának teljesítésére 36 havi részletfizetést kapott. A 2001. március 12-én kelt foglalási jegyzőkönyv szerint (35. irat) az I.r. alperesnek sem végrehajtható jövedelme, sem ingósága nem volt.

Az ítélet tábla a "P" ingatlanforgalmi szakértő 2008.11.06-án készült szakvéleménye alapján - amelyet a felperes csatolt és az I.r. alperes sem vitatott - megállapította, hogy a ... úti ingatlan forgalmi értéke 15.900.000 forintra tehető.

A szakvélemény tartalmazza, hogy az elvégzett építési munkálatok jelentős mértékben javították az ingatlan infrastrukturális ellátottságát, komfort fokozatát, és ezáltal piaci adottságait emelték annak forgalmi értékét. A munkálatok - elsősorban a lakóépület komfortosítása, a tetőtéri lakóterület kialakítása, az elektromos és vízhálózat korszerűsítése és bővítése, cseréje, a szennyvízcsatorna valamint szilárd kerítés kiépítése - az ingatlan rendeltetésszerű használatát elősegítették, és objektív értéket teremtettek. A

szakértő úgy foglalt állást, hogy a korszerűsítési munkák elmaradása esetén az ingatlan az alacsonyabb komfortfokozatú állapotában 30 %-kal alacsonyabb, azaz 11.130.000 forint forgalmi értéket képviselne. A munkálatok tehát tartós értékelmelkedést eredményeztek, amelynek mértékét a szakértő 30 %-ban határozta meg.

A perben kirendelt, **"B"** igazságügyi szakértő 2014. július 10-én kelt szakvéleményében az ingatlan tehermentes és beköltözhető forgalmi értékét 16.800.000 forintban határozta meg. A 2008. év óta eltelt időben a használatlanságból eredő állagromlás mértékét 15 %-ra becsülte. Megfelelő karbantartás mellett az ingatlan forgalmi értékét 19.700.000 forintban becsülte meg.

"B" szakértő az ingatlanra számított használati díjat a teljes ingatlan tekintetében 2004. évre vonatkozóan 88.400 forintban, 2005. évre vonatkozóan 91.500 forintban, 2006. évre vonatkozóan 95.200 forintban, 2007. évre vonatkozóan 102.700 forintban, 2008-tól kezdődően 108.800 forintban határozta meg.

A felek egybehangzó nyilatkozatai alapján az ítélőtábla megállapította, hogy az ingatlan legkisebb árverési vételára 16.800.000 forint. A beruházások az ingatlan felújítatlan állapotához viszonyítva 30 %-os értékelmelkedést eredményeztek, ami 4.770.000 forintbanösszagszerűsíthető.

Az I.r. és II.r. alperes között 2009. április 24-én ingatlan jelzálogszerződés jött létre a per tárgyát képező ingatlanon az I.r. alperesnek a II.r. felperessel szemben fennálló 36.474 EUR és járulékai összegű kölcsöntartozás biztosítására. A II.r. alperes 2015. június 2-án kelt tájékoztatása értelmében a fennálló tartozás jelenleg 11.500.136 forint és 40.427 forint számlatartozás. A havi kölcsöntörlesztő részlet jelenleg 86.084 forint/hó. Az I.r. alperes 2014. április 10. napján teljesített 94,42 EUR-t, azóta befizetés nem történt.

A felperes 2008. július 17-én lakáskiürítés iránt terjesztett elő keresetet az Esztergomi Városi Bíróságon (3.P.20.808/2008.). Az Esztergomi Városi Bíróság 2009. március 18-án kelt 11. számú végzésével a per tárgyalását a peres felek között tulajdonjog megállapítása és közös tulajdon megszüntetése iránt indított jelen eljárás jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A jelen per felperese 2009. február 23-án az "Település"1 Polgármesteri Hivatalnál 1-02-8055-3/2009. szám alatt birtokvédelmi kérelmet terjesztett elő. Arra hivatkozott, hogy kizárólagos birtoklását az I.r. alperes 2009. január 27-én önkényesen megváltoztatta, a zárat lecserélte, kulcsot a felperes részére nem adott.

A felperes - rendőri utasításra - ismételten zárcserét hajtott végre és I.r. alperest erről értesítette, és számára kulcsot küldött.

"Település"1 Város Jegyzője 1-02-8055-5/2009. számú határozatával a felperes birtokvédelmi kérelmét elutasította. Az indokolásban a Ptk. 191. § /1/ bekezdése és a Ptk. 188. § /1/ bekezdésében foglaltak alapján kifejtette, hogy a birtokvédelem csak a tilos önhatalommal megzavart birtokállapot visszaállítására irányulhat. A jelen esetben az ellenérdekű fél (jelen per I.r. alperese) nem jogalap nélkül, vagy tilos önhatalommal zavarta a felperest a rendes birtoklásban, ugyanis az I.r. alperes az ingatlan kizárólagos tulajdonosa, aki az eljárást kezdeményező felet (felperest) már több ízben felszólította, hogy önkényes lakásfoglalásával hagyjon fel.

A felperes 2009. április 16-án keresettel fordult az Városi Bírósághoz, amelyben **"Település"1** Város Jegyzőjének 1-02-8055-5/2009. számú birtokvédelmi kérelmet elutasító határozatát támadta, vitatva az abban foglalt ténybeli és jogi megállapításokat. Ebben hangsúlyozta, hogy tényleges birtokosi pozíciója szempontjából nincs jogi jelentősége annak, hogy állandó jelleggel nem lakik az ingatlanban.

A **"Település"1i** Városi Bíróság a 2009. október 1. napján kelt 3.P.20.414/2009/7. számú végzésével a birtokháborítás megszüntetése iránt folyamatba tett eljárást - a felperes által tulajdonjog megállapítása és közös tulajdon megszüntetése iránt folyamatban lévő - jelen eljárás jogerős befejezéséig felfüggesztette

A felperes a lakás kiürítési perben a 2008. november 10. napján megtartott tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy az ingatlanban nem életvitelszerűen tartózkodik, a kutya és macska etetése céljából jár le az ingatlanba.

A felperes 2009. január 27-én a **"Település"1i** Rendőrkapitányság Bűnügyi Osztályán is feljelentést tett, majd 2009. február 11-én magánindítványt terjesztett elő magánlaksértés vétsége miatt figyelemmel arra, hogy az I.r. alperes az ingatlanban a zárat lecserélte. Előadta, hogy a munkájából eredően **"Település"3-on** is tartózkodik, hetente 3-4 alkalommal megjelenik a perbeli ingatlanban, alkalmanként az éjszakát ott tölti. **"Q"** (szomszéd) tanúvallomása szerint a felperes 2008. tavaszáig lakott folyamatosan az ingatlanban, azt követően alkalmalszerűen jelent meg. Esztergomi Városi Bíróság 4.B.336/2009/13. **"Q"** tanúvallomása)

A Esztergomi Városi Bíróság 2011. május 19-én kelt 4.B.336/2009/19. számú, ítéletével I.rendű alperes neve vádlottat az ellene magánlaksértés vétsége miatt emelt vád alól felmentette.

Az **"Település"1i** Rendőrkapitányság Bűnügyi Osztályán rongálás büntettének megalapozott gyanúja miatt **"C"** ellen 11060/978/2011. bü. számon folytatott

nyomozás során keletkezett iratokban felperes neve tanú akként nyilatkozott, hogy az ingatlanból 2009 márciusában költözött el, amelyet az ekkor kelt levélben közölt az I.r. alperessel. Állította, hogy 2010 nyarán hozta el az ingatlanból a hátramaradt tárgyait.

A fentiek szerint kiegészített tényállás alapján az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül határozta meg a felperes tulajdoni hányadának mértékét, és téves jogi következtetéseket levonva utasította el a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereseti kérelmet. Tévesen számította a felperest az ingatlan bérbeadásából eredően megillető bérleti díj összeget. A többlethasználati díjra, áram túlfizetésre, ebtartásra vonatkozó kereseti kérelmek és a beszámítási kifogás elbírálása körében az ítéltábla a törvényszék döntésével és annak indokaival is - a későbbiekben kifejtendő kiegészítéssel - egyetért.

A Ptk. 578/G. § /1/ bekezdése alapján az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont. Ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni.

A Ptk. idézett rendelkezéséből kitűnik, hogy az élettársak vagyonszövetsége a közös tulajdon sajátos alakzata abban az értelemben, hogy egymás közötti jogviszonyukban bármelyik élettárs szerzése kihat a másik élettársra, és a harmadik személlyel kötött szerződés megkötésében való részvételüktől, annak tartalmától és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéstől függetlenül az egymás közötti jogviszonyaikban közös tulajdonosai annak, amit az együttélésük alatt közösen szereztek, és ugyanígy felelnek az együttélésből eredő tartozásokért is. Mindaz a vagyonszaporulat, amelyet az élettársak közös gazdálkodásuk eredményeként létrehoztak közös tulajdonukba kerül. A közös tulajdon kiterjed nem csupán az együttélés alatt szerzett egyes vagyontárgyakra, hanem akár az egyikük különvagyonai ingatlanára fordított olyan értékelő közös beruházásra is, amely tartós jelleggel új értéket hoz létre. Az élettársi kapcsolat alatt létrejött vagyonszaporulat a felek közreműködésének arányában a felek közös tulajdonába kerül.

Az élettársak foglalkozásból, illetve kereső tevékenységből eredő jövedelme és az annak felhasználásával szerzett vagyontárgy csak akkor, és annyiban minősül közös vagyonnak, amennyiben a közös gazdálkodás körében, illetőleg a közös szerzéshez ténylegesen felhasználást nyer.

A Ptk. 578/G. § /1/ bekezdése törvényes vélelmet létesít arra vonatkozóan, hogy - amennyiben annak feltételei fennállnak - az élettársi jogviszony tartama alatt megszerzett, és az annak megszűnésekor is meglévő vagyontárgyak - a szerzésben való hozzájárulás arányában - az élettársak közös tulajdonát képezik.

Az élettársi jogviszony fennállásának ténye nem zárja ki az élettársak bármelyikének az egyes vagyontárgyak tekintetében történő kizárólagos tulajdonszerzését. Az élettársak összvagyonán belül is megkülönböztethető az egyik, illetőleg másik élettárs polgári jogi kizárólagos tulajdonában, valamint az élettársak közös tulajdonában álló vagyontárgyak köre. Ez utóbbi az élettársi jogviszony tartama alatt akár együttesen, akár külön-külön, de a közös tulajdonszerzés - legalább hallgatólagos - célzatával megszerzett vagyontárgyak körére terjed ki azzal, hogy a közös tulajdoni hányad mértékének az alapjául szolgáló szerzési arány meghatározása során az élettársak kizárólagos tulajdonú hozzájárulásának az egészét, valamint a közös tulajdonú hozzájárulásának az egyes élettársakra eső hányadát egyaránt figyelembe kell venni (Pfv.II.21.364/2000/6.).

A szerzésben való közreműködés és az ennek megfelelő arányú közös tulajdonszerzés mértékét nem az egyes vagyontárgyakra nézve külön-külön és nem különböző időszakokra bontva, hanem az együttélés teljes tartamára és a vagyonszösséghez tartozó valamennyi vagyontárgyra vonatkozóan egységesen kell meghatározni. Annak meghatározása során nem csupán a felek által ténylegesen elért jövedelem összegét, hanem a különvagyonaikat, közös háztartásban személyesen végzett, valamint a közös ingatlanok felújítása során kifejtett szervezőmunka értékét is figyelembe kell venni. (BH. 1996.258.)

A kiegészített tényállásban foglaltak alátámasztják az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a felek szerzési aránya az élettársi kapcsolatuk teljes tartamára vonatkozóan 50 - 50 %-ban állapítható meg.

A felperes az általa állított számára kedvezőbb 70 - 30 %-os szerzési arány bizonyítására - mindkét fél jövedelmére és hozzájárulásaira kiterjedő, éves bontású, bizonyítékokkal alátámasztott - tételes számszaki levezetést nem terjesztett elő.

A szerzési arány megállapításánál az ítéletábra csak a dokumentumokkal alátámasztott, illetőleg a felek által nem vitatott adatokból indult ki. A lovak és utánfutók adásvételéből, versenyekből, edzői tevékenységből származó dokumentálatlan és l.r. alperes által vitatott jövedelmek a szerzési arány megállapítása során a felperes javára nem voltak figyelembe vehetők. Az ekörben meghallgatott tanúk vallomásai ezen jövedelmek összegét és a közös gazdálkodás körében történő felhasználását nem támasztották alá.

Ugyanezen indokok alapján a bíróság az általános szerzési arány megállapításánál az I.r. alperes által hivatkozott műkörmösként elért többletjövedelmet és "N" által juttatott többletjövedelmeket sem vette figyelembe.

Az **"Település"1**, ... úti ingatlan tulajdoni arányai meghatározása során a fentiekben megállapított szerzési aránytól az ítéltábla annyiban térhetett el, amennyiben a peres felek az ingatlan megszerzésére, vagy felújítására fordított különvagyonai hozzájárulásokat igazolták.

A perbeli ingatlant az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az I.r. alperes 1997. szeptember 23-án kelt előszerződés, majd a 2001. június 16-án kelt adásvételi szerződés alapján 1/1 tulajdoni arányban szerezte meg. Az I.r. alperes azt állította, hogy az ingatlan megvásárlására teljes egészében a kizárólagos tulajdonát képező anyagi forrásokból került sor.

Ezzel szemben a felperes által a keresetlevélben előadottak szerint az 1997. szeptember 23-án fizetendő 2000.000.-forint részletből 450.000 forintot a felperes, a fennmaradó összeget - a felperes számítása szerint 1.550.000 forintot - az I.r. alperes a saját kizárólagos vagyonából teljesítette.

Az 1997. szeptember 30-án kifizetett 1.000.000 forint összegű, valamint az 1998. márciusban esedékes 375.000 forint összegű részlet - a felperes által is elismerten - az I.r. alperes különvagyonából került kifizetésre. A felperes nem vitatta a 1999. júliusában az I.r. alperes által teljesített 45.000 forint összeget sem

A felek egyezően adták elő, hogy a fenti vételárrészek fedezetéül az I.r. alperes ... úti ingatlanának 1.850.000 forintos vételára, valamint az I.r. alperes családjától ajándékba kapott összeg szolgált. (ker. levél 1.o. 16.jkv. 6.o. 2. bek.)

Az ítéltábla tehát a tulajdoni arányok meghatározásánál abból indult ki, hogy a felperes elismerte, hogy I.r. alperes 2.970.000 forint összeggel járult hozzá a 4.500.000 forint vételár teljesítéséhez.

Az ítéltábla - osztva az elsőfokú bíróság álláspontját - a **település 2-i** ingatlan vételárát a felperes kizárólagos vagyoni hozzájárulásaként vette figyelembe, annak mértékét az adásvételi szerződésbe foglalt 350.000 forint készpénz figyelembevételével számolta el.

Az adásvételi szerződés tartalma nem mond ellent a felperes állításának és a vevő ("R") tanúvallomásában előadottaknak, mivel a szerződésben csak a teljes, 450.000 forintos vételár 350.000.- Ft összegű, készpénzben teljesített része került feltüntetésre, a vételár fennmaradó részét pedig a vevő a Mercedes gépkocsi átadásával fedezte.

A szerződésben rögzített 350.000 forint vételárral szemben a 450.000 forint összegű valós árat valószínűsíti, hogy korábban a **település 2-i** ingatlan felek általi megvásárlására 450.000 forintért került sor.

A felperes általa a ... úti ingatlan megszerzésére fordított különvagyoni hozzájárulásként azonban a bíróság a 350.000 forint készpénzt vette figyelembe.

Azt a tényt, hogy a **település 2-i** ingatlan megvásárlására a felperes által biztosított pénzeszközökből került sor - az elsőfokú bíróság által helyesen kifejtettekén túl- "S", "T" és "G" vallomása is alátámasztja.

A felperes azt állította, hogy az 1998 szeptemberében és az 1999 márciusában esedékes 375.000 forint részleteket saját kizárólagos vagyonából fedezte, és az 1999 júliusában esedékes 375.000 forint összegű részletből is 330.000 forintot a különvagyont képező utánfutó átadásával fizette. A **település 2-i** ingatlanra tekintettel figyelembevett 350.000 forint különvagyoni hozzájáruláson túl további 1.080.000 forint összegű különvagyoni hozzájárulást kért javára elszámolni.

A felperes azonban a fenti állítását igazolni nem tudta. A tanúvallomások alapján csak az nyert bizonyítást, hogy a felperes értékesített egy ... nevű lovat és egy utánfutót. Erre vonatkozó dokumentum azonban nem áll rendelkezésre, a pontos dátum nem tisztázható, így nem igazolt az sem, hogy a ló eladásából származó bevételt a felperes az ingatlan vételárára fordította. Nem bizonyított az sem, hogy az utánfutó 210.000 forint vételára a felperes által állítottak szerint került felhasználásra. Az utolsó részlet (330.000.- Ft) fedezetéül szolgáló kétállásos ló utánfutót a felperes előadása szerint is egy korábban közös tulajdonú utánfutó eladásából vásárolták. Ez okból ezen utánfutó a vételár fejében történő átadása is közös hozzájárulásnak tekintendő. Az utolsó részlet fedezetéül szolgáló utánfutót nem teszi a felperes kizárólagos tulajdonává az a körülmény, hogy a felek közös gazdálkodásának keretein belül ez időszakban egy személygépkocsi az I.r. alperes édesapjának nevére került.

A ... úti ingatlan megvásárlása folyamatában a bíróság a **település 2-i** ingatlan 350.000 forinton figyelembe vett értékét tekintette a felperes kizárólagos vagyoni hozzájárulásának, a 2.970.000 forintot (a **település 2-i** ingatlan 350.000 forint összegű figyelembevett vételárára tekintettel az összeg helyesen 3.070.000 forint) a felperes elismerése alapján az I.r. alperes hozzájárulásának tekintett, a fennmaradó 1.080.000 forintot pedig a fele-fele arányú közös hozzájárulásként számolt el. A fentiekre tekintettel a felperes hozzájárulásaként 890.000 forint, az I.r. alperes hozzájárulásaként 3.610.000 forint vehető figyelembe.

Az **"Település"1**, ... úti ingatlan 4.500.000 forintos vételárából - nagyrészt a felperes elismerése alapján - I.r. alperes javára elszámolt összesen 3.610.000 forint számszakilag is koherenciát mutat az I.r. alperes azon állításával, hogy az ingatlan megvásárlására a ... utcai ingatlan 1.850.000 forintos eladási árából, valamint az édesanyjától kapott 1.800.000 forint ajándékból került sor.

Az ítéltábla kitér arra, hogy pusztán az a körülmény, hogy az ajándékozási szerződés eredetije nem áll rendelkezésre a szerződés bizonyítékkénti mellőzését nem támasztja alá figyelemmel arra is, hogy az I.r. alperes családja részéről történt anyagi támogatást a felperes sem vitatta. Az a tény, hogy az I.r. alperes szülei a **Település 4** ingatlant 1997. április 9-én már 1.300.000 forintért megvásárolták, majd 1997. július 11-én 1.800.000 forintért értékesítették a **"Település"5** ingatlanukat nem az ajándékozás megtörténtének cáfolatára, hanem éppen annak alátámasztására alkalmas, ugyanis a szülők - az I.r. alperes állítása szerint - a részére ajándékozott 1.800.000.- forinttal a **"Település"5** ingatlan eladásából kifolyólag rendelkeztek.

A fentiekből következően az I.r. alperes a **"Település"1**, ... úti ingatlan tulajdonjogát a közreműködése arányában, azaz $890.000/4.500.000$ vagyis $2/10$ arányban megszerezte.

Az élettársak az ekként megszerzett ingatlant közös beruházásban felújították.

A felek által elfogadott **"P"**-féle szakvélemény szerint a munkálatok objektív értéket teremtettek, azok értéknövelő hatását 30 %-ban határozta meg. A 2008. évi 15.900.000 forintos forgalmi érték alapulvételével a munkálatok hiányában az ingatlan 11.130.000 forint forgalmi értéket képviselne.

A kétséget kizáróan közösen kivitelezett, ám 1998. évtől 2001-ig elhúzódó építkezés-felújítás-beruházás pontos bekerülési költsége - tételes kimutatás hiányában - nem volt megállapítható.

A munkálatokat a felek személyes munkával, rokoni, baráti közreműködéssel, természetbeni szolgáltatásokért cserébe, valamint bontott anyagok és az I.r. alperes családjának ugyanezen időszakban folyó ingatlan-felújítási munkálataiból megmaradt építőanyagok felhasználásával végezték.

A meghallgatott tanúvallomások alapján az volt megállapítható, hogy a felperes a munkálatokban tevékenyen részt vett, mind a szállításban, anyagbeszerzésben, kerítéskészítésben, faanyag vásárlásában, istálló felújításban (**"G"**, **"U"**, **"V"** vallomásai). A teljes ingatlanra vonatkozó vízvezeték szerelést, szennyvízcsatorna kiépítést a felperesre tekintettel **"W"**

végezte. A bontási, falazási, előtető készítési munkálatokban, a vezetékek helyének kivésésében "X", az I.r. alperes nevelőapja is jelentős mértékben vett részt.

A hidegburkolást végző "Y", illetve a kőműves munkákat végző "Z", és a villanszerelést végző "ZS" úgy nyilatkoztak, hogy a munkájukért kapott ellenértéket I.r. alperestől, illetve családtagjaitól vették kézhez. A pénz eredetéről azonban nyilatkozni nem tudtak.

A beruházások körében tehát számottevően eltérő és egyúttal számszerűsíthető különvagyoni hozzájárulás egyik élettárs oldaláról sem volt megállapítható, ezért az ítéltábla beruházások értékelő hatását a felek élettársi kapcsolatára irányadó 50-50 %-os szerzési arány szerint számolta el. A felek mindegyike által elfogadott "P"-szakvélemény értelmében a beruházások nélküli ingatlanérték 2008. évben 11.130.000 forint lett volna.

A megvásárláskor irányadó szerzési arányok szerint ebből 2.226.000 forint számolható a felperes és 8.904.000 forint számolható el az I.r. alperes javára. Az összesen 30 %-os, azaz 4.770.000 forint beruházások eredményezte értékelkedés fele-fele arányban számolható el, tehát felperes javára 2.385.000 forint, az I.r. alperes javára szintén 2.385.000 forint állapítható meg. A felújított ingatlan 15.900.000.- Ft értékéből tehát 11.289.000 forint számolható az I.r. alperes javára és 4.611.000 forint a felperes javára. Az egyes felek oldalán a fentiek szerint figyelembevehető hozzájárulás és a teljes (15.900.000.-) forgalmi érték aránya szerint a felperes javára 29/100 tulajdonrész, az I.r. alperes javára pedig 71/100 tulajdonrész határozható meg.

A kifejtettek alapján az ítéltábla megállapította, hogy a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát a Ptk. 578/G.§. (1) bekezdése alapján 29/100 arányban megszerezte.

Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben megállapítható, hogy a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetésének Ptk. 148. § (3) bekezdésében szabályozott feltételei fennállnak.

A közös tulajdon természetbeni megosztását egyik fél sem kérte. A teljesítőképesség hiányában a másik tulajdonostárs tulajdoni hányadának megváltására egyik tulajdonos sem rendelkezik megfelelő anyagi eszközökkel.

A felperes kereseti kérelme azonban kiterjedt a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetésére is, ezt az I.r. alperes sem ellenezte.

A legkisebb árverési vételárként a peres felek a fellebbezési eljárásban - "B" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján - a 16.800.000

forint összeget elfogadták, ezért az ítéltábla a legkisebb árverési vételárát ebben az összegben határozta meg.

A felperes 29/100 tulajdoni hányadának ellenértéke 4.872.0000 forint.

Az I.r. alperes jutója 11.928.000 forint.

Figyelemmel arra, hogy a II.r. alperes 2015. júniusban kelt tájékoztatása értelmében az I.r. alperes jelzálogjoggal biztosított tartozásának összege 11.500.136 forint, valamint 40.427 forint számlatartozás, így megállapítható, hogy sikeres árverés esetén a II.r. alperes követelésének kielégítését követően a fennmaradó árverési vételár a felperesnek járó ellenértéket teljes egészében fedezi.

A bírói gyakorlat következetes abban, hogy a közös tulajdon megszüntetésénél olyan megoldásra kell törekedni, amely az érdekegyensúly szempontját leginkább szolgálja (BH.1996.359.).

Az I.r. alperes a kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott, ám a felek közös tulajdonát képező perbeli ingatlan megterhelésével nagy összegű kölcsönhöz jutott, amelyből különálló ingatlant vásárolt, lakhatása így megoldott. Az árverés elrendelésével, annak eredményessége esetén a tulajdoni hányadának ellenértékéhez a felperes is hozzájuthat akként, hogy közben az I.r. alperest terhelő kölcsöntartozás is kielégítést nyer. A közös tulajdon megszüntetésének ezen módja tehát valamennyi peres fél érdekét szolgálja.

Az ítéltábla rámutat, hogy a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetésére irányuló kereseti kérelem alkalmatlan időre hivatkozással történő elutasítása súlyosan sérti a felperes méltányos érdekeit, mivel 2014 áprilisától az I.r. alperes a hiteltartozásból eredő fizetési kötelezettségét nem teljesíti, így II.r. alperes felé fennálló tartozása a késedelmi kamatokkal és egyéb járulékokkal is növekszik. Ennek eredményeként pedig növekszik a valószínűsége annak, hogy a II.r. alperes jelzálogjoggal biztosított követelésének kielégítése esetén az ingatlan vételár a felperes jutóját egyre kisebb mértékben fedezi.

A jelen tényállás mellett tehát nem a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetése okoz érdeksérelmet a peres feleknek, elsősorban a felperesnek, hanem a tartozás várható növekedése miatt éppen az árverés elrendelésének késedelme sérti a felperes méltányos érdekeit.

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla a rendelkező részben foglaltak szerint a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését rendelte el.

Az ingatlan állagromlása egyik félnek sem róható fel, ezért az állagromlás értékcsökkentő hatását mindegyik tulajdonostársnak viselnie kell. Az árverési vételárból a feleket megillető részösszegek meghatározása során az ingatlan

állagromlás nélküli, 19.700.000 forintos becsült értékéből a felperes jutója meghatározásánál sem lehet kiindulni.

Helytálló álláspontot foglalt el az elsőfokú bíróság a felperes és az l.r. alperes által kölcsönösen igényelt használati, többlethasználati díjak tekintetében.

A Ptk. 140. § /1/ bekezdése értelmében a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására, és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére.

A tulajdonostársak az ingatlanhasználat fejében pénzbeli térítést csak akkor igényelhetnek, ha a tulajdoni hányaduk megfelelő használatára a felek megállapodása, vagy a bíróság döntése következtében nincs módjuk, vagy a tulajdonostárs attól jogellenesen elzárja őket.

A felperes többlethasználati díj igényével összefüggésben a kiegészített tényállás alapján az ítéletábra abból indult ki, hogy 2009. január 27-én az l.r. alperes az ingatlanon zárcserét hajtott végre, amellyel a felperes ingatlanba bejutását akadályozta. A felperes azonban az ezt követő napokban maga is lecserélte a zárat, és az l.r. alperes részére az ingatlanhoz kulcsot biztosított.

Ennek következtében tehát az ingatlan - tulajdoni arányokhoz igazodó - használatára mindkét félnek lehetősége volt.

Az l.r. alperes részéről történt zárcsere tehát önmagában a felperes többlethasználati igényét nem alapozza meg.

Nem hagyható figyelmen kívül az a körülmény sem, hogy a felperes az ingatlant ezen időszakban már életvitelszerűen nem használta, az ingatlanban az állatok etetése céljából alkalmanként jelent meg ("U"-né tanúvallomása, és a felperes Esztergomi Városi Bíróság 3.P.20.808/2008. számú ügyben tett nyilatkozata).

Ezen időszakban már sem a munkája, sem lovas tevékenysége, sem - 2008. szeptember 20-i házasságkötésére tekintettel - magánélete nem kötötte az "Település"1, ... úti ingatlanhoz.

A felperes a zárcsere megtörténtekor birtokvédelmi eljárást kezdeményezett, illetve rendőrségi feljelentést tett. Az eljárások megindítása azonban - figyelemmel a felek jogi képviselői között 2008. április 11. és június 10. között folytatott levelezésre is - , nem az ingatlan fizikai használatára vonatkozó, hanem a felperes tulajdoni igényének és az élettársi közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó igényének biztosítására szolgált.

A fentieket támasztja alá a peres felek között 2009. decemberében az ingatlan hasznosítására vonatkozóan létrejött megállapodás is. A jogi képviselők ekkor folytatott levelezése azt támasztja alá, hogy a felek megállapodása arra irányult, hogy az ingatlant bérbeadás útján hasznosítsák, és a befolyó bérleti díjből - az akkor még nem tisztázott tulajdoni arányok szerint - részesüljenek. Ennek alapján került sor 2009. december 15-től 2010. december 15-ig az ingatlan "C" és családja részére történő bérbeadására is.

A felperes 2010. év nyarán az ingatlanból valamennyi ingóságát elszállította ("Település"1i Rendőrkapitányság Bűnügyi Osztály 11060/978/2011. számú iratok felperes neve tanúvallomása).

Az ingóságok elszállításának ténye is megerősíti a felperes azon szándékát, hogy tulajdoni részének tényleges használatára nem tartott igényt, hanem a felek megállapodására tekintettel azt bérbeadás útján hasznosítani kívánta.

A felperes többlethasználati díj iránti kereseti kérelme a kifejtettekre tekintettel alaptalan.

Az ítéletábra utal arra, hogy a felperes tulajdoni arányhoz igazodó bérleti díj iránti igénye a felek ezen megállapodása alapján - figyelemmel a Ptk. 141. §-ában foglaltakra is - megalapozott, annak összege azonban nem az elsőfokú ítéletben meghatározott 72.500 forint, hanem a befolyt 145.000 forint - a felperes 29/100 tulajdoni arányára tekintettel - arányos része, azaz 42.050 forint.

A rendelkező részben írt, az I.r. alperes terhére megállapított 94.198 forint marasztalási összeg a 42.050 forint összegből és a felperes javára megítélt 52.148 forint áramdíj túlfizetés összegéből tevődik össze.

Az I.r. alperes fellebbezésében kifejtettekre tekintettel az ítéletábra kitér arra, hogy az I.r. alperes beszámítási kifogásként érvényesített többlethasználati díj igénye sem megalapozott.

Az I.r. alperes az élettársi kapcsolat megszakadása időszakában önként, saját elhatározásából költözött vissza "Település"3ra, és 2009. év elejéig ott rendszeresen megjelent, az állatait a felperes gondozására bízta, a garzonlakáshoz kulccsal rendelkezett. A felperes tehát őt az ingatlanrészének használatától nem zárta el, ezért a többlethasználati díj igénye alaptalan.

Az I.r. alperesnek a 2003. október 28-ára dátumozott adásvételi szerződés 4./pontjára (helyesen 3./pont) - azaz a vételár után számított késedelmi kamatra alapított - beszámítási kifogása sem alapos.

I.r. alperes maga állította, hogy a 2003. október 28-án kelt adásvételi szerződéstől 2008. május 16-án kelt levelében elállt. Az elállásra tekintettel a

Ptk. 320. § /1/ bekezdése és 319. § /3/ bekezdése alapján a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnik, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A szerződés felbontására tekintettel a felek a 2003. október 28-án kelt szerződés alapján egymásnak szolgáltatással nem tartoznak, ennek alapján a felperesnek vételár fizetési kötelezettsége nincs, vételár hiányában az annak késedelmes teljesítése esetére kikötött késedelmi kamatigény sem lehet alapos.

A kifejtettek értelmében az ítélet tábla a törvényszék ítéletét a rendelkező részben foglaltak szerint a Pp. 253.§. (2) bekezdése alapján a felperes tulajdoni hányadának mértéke, a közös tulajdon megszüntetése körében, és a felperesnek a bérbeadásra tekintettel járó összegre vonatkozóan megváltoztatta, egyebekben - az indokolás fentiek szerinti kiegészítésével - helyben hagyta.

Az elsőfokú és másodfokú perköltség összegéről az ítélet tábla az elsőfokú eljárás pertárgyértéke illetve a másodfokú eljárásban a fellebbezési érték, valamint a pernyertesség-pervesztesség aránya szerint a Pp. 81.§. (1) bekezdése alapján határozott.

A közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereseti kérelem elbírálása körében az 1/2008. (V.19.) PK. vélemény VIII. pontja alapján döntött.

Az ügyvédi munkadíj összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet alapján határozta meg.

A felperes és az I.r. alperes részére engedélyezett személyes költségmentességre tekintettel a feljegyzett első- és másodfokú illeték, valamint az elsőfokú eljárásban az állam által előlegezett szakértői díj a Pp. 84. § alapján és a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. §, 14. §-ai alapján az állam terhén marad.

A tulajdonjog megállapítása iránti igény tekintetében a felperes az elsőfokú eljárásban 75 %-ban pernyertes lett.

A részére járó 168.000 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltség összegébe - az ebtartásra alapított és a többlethasználati díjra alapított igények elutasítására tekintettel - az I.r. alperes részére járó 59.800 forint és 65.280 forint ügyvédi munkadíjak beszámításával az ítélet tábla az elsőfokú perköltség összegét 45.000 forintban határozta meg figyelemmel a bérbeadásból befolyt összegekre és az áram túlfizetésre vonatkozó kereseti kérelmek tekintetében megállapítható felperesi pernyertességre is.

A felperes a többlethasználati díj tekintetében eredménytelenül fellebbezett, az I.r. alperes részére ennek okán 15.000 forint ügyvédi munkadíj állapítható meg. A tulajdonjog megállapítása, az áramtúlfizetés tekintetében az I.r. alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, míg a bérbeadásból eredő kereseti kérelem tekintetében a másodfokú eljárásban részben pervesztés, erre tekintettel a felperes 165.000 forint másodfokú perköltségre jogosult. A fentiek beszámításával az ítéltábla az I.r. alperes által a felperesnek fizetendő másodfokú perköltség összegét 150.000 forintban határozta meg.

Győr, 2015. évi október hó 1. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk.
bíró

Kiadmány hitelül:

Kiadó