

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Szunai Mária ügyvéd (CÍM) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME) felperesnek -, a Dr. Gaál Zsolt ügyvéd (CÍM) által képviselt I.R. ALPERES NEVE (I.R. ALPERES CÍME.) I.r., az II.R. ALPERES NEVE (II.R. ALPERES CÍME; Cg.....; adószáma: ..) II.r., a Dr. Károlyi Géza ügyvéd (CÍM) által képviselt III.R. ALPERES NEVE (III.R. ALPERES CÍME, Cg....; adószáma:...) [korábbi elnevezése: NEVE - CÍME] III. r., a IV.R. ALPERES NEVE (IV.R. ALPERES NEVE) IV.r. és a Dr. B. M. jogtanácsos (CÍM) által képviselt V.R. ALPERES NEVE (V.R. ALPERES NEVE) V.r. és a dr. Bencző Ákos ügyvéd (CÍM) által képviselt VI.R. ALPERES NEVE (VI.R. ALPERES CÍME) VI.r. alperesek ellen, házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében, a Debreceni Törvényszék 2015. március 9. napján meghozott 14.P.21.697/2013/36. számú ítéletével szemben, a felperes részéről 38. sorszámon előterjesztett és 39. sorszámon módosított és indokolt fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban - a 2015. június 10. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatja meg, hogy a Debreceni Városi Bíróság .../14. számú - a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság .../3. számú határozatával jogerőre emelkedett - ítéletében megállapított, a **CÍM1** alatti utolsó közös lakás használatát akként szabályozza újra, hogy a lakás kizárólagos használatára a felperest jogosítja fel.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy a lakást 30 napon belül ürítse ki, azzal, hogy az elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

Az ítéltábla kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 2 786 674 (Kettőmillió-hétszáznyolcvanhatezer-hatszázhetvennégy) Ft-ot.

Az ítéltábla elrendeli a ...hrsz. alatt felvett, ténylegesen **CÍM1** alatt lévő, 145 m² területű lakás közös tulajdonának árverési értékesítés útján történő megszüntetését akként, hogy az ingatlan legkisebb árverési vételárát - üres, beköltözhető állapotban - 19 600 000 (Tizenkilencmillió-hatszázezer) Ft-ban határozza meg.

Kötelezi a felperest, hogy az árverés sikere esetén a lakást kiürített állapotban adja az árverési vevő birtokába, az elhelyezéséről pedig maga köteles gondoskodni.

A befolyt árverési vételárból először az ingatlan végrehajtási- és jelzálogjog jogosultjait, majd a felperest 3 920 000 (Hárommillió-kilencszázhuszezer) Ft összegben kell kielégíteni, míg a fennmaradó vételár a felperest és az I.r. alperest egyenlő arányban illeti.

Amennyiben a legkisebb árverési vételárnál magasabb összeget sikerül elérni az értékesítés során, az ingatlan terheinek levonását követően fennmaradó összegre a felperes és az I.r. alperes egyenlő arányban tarthat igényt.

Az árverést a bírósági végrehajtás szabályai szerint kell lebonyolítani.

A végrehajtás költségei a felperest és az I.r. alperest egyenlő arányban terhelik.

A tulajdonostársakat az árverés esetén elővásárlási jog illeti meg.

Mellőzi a felperesnek az I.r. alperes javára perköltség fizetésére kötelezését, egyúttal kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 124 000 (Egyszázhuszonnégyezer) Ft perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra - az abban foglalt időben és módon - 219 200 (Kettőszáztizenkilencezer-kétszáz) Ft feljegyzett kereseti és fellebbezési illetéket, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50 000 Ft (Ötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított és a fellebbezési eljárásban is irányadó tényállás szerint a felperes és az I.r. alperes (továbbiakban: peres felek) 1987. május 23-án ismerkedtek meg. Az I.r. alperesnek korábbi házastársával fennálló házassági életközössége 1989. október 8. napján szűnt meg. A házasságuk felbontásának időpontja 1990. június 26. napja. Az I.r. alperes 1989. október 25. napján a **CÍM2** alatti lakását értékesítette a felperes szüleinek, majd ezt követően a felperesnek a **CÍM3** alatti lakásába költözött. A peres felek 1989. november 1-jétől 1992. augusztus 15. napjáig - házasságkötésükig - élettársakként éltek együtt.

A peres felek a házasságkötésüket megelőzően 1992. augusztus 10. napján házassági vagyonjogi szerződést kötöttek, amelynek 2. pontjában rögzítették azt, hogy az I.r. alperes különvagyont képezte a ...hrsz. alatt nyilvántartott, már alapincézett építési telek, melyet 4 000 000 Ft jelzálogjog terhelt. A telken a szerződés szerint panzióépítés folyt, és a felperes tudomásul vette, valamint elismerte, hogy az ingatlan az építési munkálatok befejezése után is az I.r. alperes különvagyona lesz, így a házasság bármely okból történő megszűnése esetén a panzió építésével kapcsolatban vagyoni igényt nem támaszt. Ugyanakkor abban is megállapodtak, hogy a felperes különvagyont képez a **CÍM3** alatti 73 m² alapterületű lakás, amelyen végzett bármilyen jellegű beruházás esetén a felperes különvagyona marad.

A szerződés 4. pontja arról rendelkezett, hogy a „napi szükségletektől illetve az életfenntartás közvetlen költségeitől eltekintve a szerződő felek a házasság fennállása alatt saját keresményükkel, és minden más vagyoni szerzeményükkel önállóan rendelkeznek, ez a szerződő fél különvagyona lesz, mindketten önálló gazdálkodást folytatnak és e gazdálkodások gyümölcse is különvagyon lesz”.

A felperes 1998. november 3. napján értékesítette a különvagyont képező lakásingatlanát 2 250 000 Ft-ért és annak vételárát átadta az I.r. alperesnek, aki azt saját különvagyonához (vállalkozásához) használta fel.

A peres felek 1998. november 16. napján ügyvéd által ellenjegyzett „megállapodásban” meghatározták, hogy a házasságkötés előtt 1992. augusztus 10-én kötött házassági vagyonközösségi szerződés a felperes különvagyonának értékesítését követően miként

változik. A felperes a vételárát egy összegben hiánytalanul átadta az I.r. alperesnek, aki azt saját különvagyonához használta fel. Az I.r. alperes a szerződés 5. pontjában megerősítette, hogy átvette a 2 250 000 Ft-ot és azt nyilatkozta, hogy azzal tartozik a felperesnek és az mindaddig fennáll, amíg a felek jelen megállapodásukat ügyvéd előtt nem módosítják.

A ...hrsz. alatt nyilvántartott, a valóságban **CÍM1** alatti ingatlan vonatkozásában 2000. július 27. napján társasház tulajdont alapító okirat készült. Ennek alapján az illetékes ingatlanügyi hatóság a társasházat a ...hrsz. alatt az újonnan nyitott törzslap I. részén nyilvántartásba vette és feltüntette, hogy a földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza. A törzslap II. részén a társasháztulajdon társasházzá alakítás jogcímén bejegyezték azzal, hogy a tulajdonjogot a ...számú külön lapok tartalmazzák. A ...hrsz. alatt került felvételre a 638 m² alapterületű panzió, ...hrsz. alatt a 145 m² földszint, emelet, tetőtérrel jelölt lakás, és ...hrsz. alatt a 16 m²-es garázs.

A felek között 2000. augusztus 15. napján is készült házassági vagyoni szerződés, melyben megállapodtak, hogy az I.r. alperes tulajdonát képező, a ...hrsz-ú, 145 m² alapterületű lakásingatlan 1/2 részére a felperes tulajdonjoga kerüljön bejegyzésre házassági vagyoni közösség jogcímén. Rögzítették a felek, hogy 1989. október 26-án közösen vették a telket, majd a házasságuk fennállása alatt közösen építették fel az érintett lakást és mivel az ingatlan eddig is közös tulajdon volt, vételár nem került átadásra.

Az I.r. alperes 1993. június 24-én édesapjával közösen alapította a **KFT NEVE**-t. 2000. december 12. napján a társasági szerződés akként került módosításra, hogy a felperes és az alperes 50-50%-ban lettek tulajdonosok a kft.-ben. A **RT1.** és a **KFT NEVE.** között 2001. augusztus 16. napján kölcsönszerződés jött létre, melyben a kft. a banktól 30 000 000 Ft beruházási hitelt vett fel és a fizetési kötelezettség biztosítékaul a peres felek mint magánszemélyek készfizető kezességet vállaltak.

A felek házassági életközössége 2003. május 25. napján szűnt meg akként, hogy a felperes a közös ingatlant elhagyta.

A peres felek házasságát a Debreceni Városi Bíróság .../14. számú ítéletével bontotta fel és a házasságukból született, akkor még kiskorú gyermeket a felperesnél helyezte el. Az utolsó közös lakás használatát megosztotta, azonban azt a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság a 2004. június 24. napján meghozott .../3. számú ítéletével részben megváltoztatta úgy, hogy a felperest az erkélyes szoba, az I.r. alperest a fürdőszoba melletti szoba kizárólagos használatára jogosította fel az egyéb helyiségek közös használata mellett.

A felperes az életközösség megszűnését követően szívességi lakáshasználóként édesanyja és testvére tulajdonát képező **CÍM4** alatti lakásban élt. A felperes 2010. március 13-át megelőzően pár nappal jelezte visszaköltözési szándékát a közös tulajdonú ingatlanba, majd 2013. március 13-án három napra birtokba vette a számára biztosított lakószobát, utóbb azonban visszaköltözött a korábbi lakóhelyére.

A felperes a többször módosított és a Debreceni Ítéltábla .../3. számú részítéletével el nem bíralt keresetében elsődlegesen a **CÍM1** alatti lakás használatának újra szabályozását és a korábbi határozattól eltérően annak kizárólagos használatára történő feljogosítását kérte azzal, hogy az I.r. alperes az elhelyezéséről maga gondoskodjon. Az I.r. alperest megillető lakáshasználati jog ellenértékét beszámítani kérte a **CÍM1** alatti ingatlan 2003. július 1. napjától az ítélethozatalig terjedő időre járó, őt megillető használati díjba.

Másodlagosan - amennyiben a bíróság a lakáshasználat újraszabályozása iránti keresetét elutasítja - a **CÍM1** alatti ingatlan közös tulajdonának megszüntetése érdekében elrendelt árverés esetén az árverési vételár felosztása során az I.r. alperes bennlakása által okozott értékcsökkenést ő rá kérte áthárítani.

A peres felek lakásingatlanra vonatkozó közös tulajdonát árverési értékesítéssel kérte megszüntetni akként, hogy az ingatlan legkisebb vételára 19 600 000 Ft. Kérte, hogy az értékesítés sikere esetén a befolyó vételárból a felperest illesse meg a végrehajtási költségekkel csökkentett vételárból 12 050 000 Ft [ez az ingatlan forgalmi értékének 1/2 része + **CÍM3** társasházi lakás eladási ára mint a felperes megtérítendő különvagyon (2 250 000 Ft) és azután az életközösség megszűnésétől 2003. május 25-től járó törvényes kamata]. Az árverés sikere esetén az I.r. alperes köteles az ingatlant az árverési vevő birtokába adni azzal, hogy elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

Kötelezni kérte az I.r. alperest a közös tulajdonú ingatlan felperesi 1/2 tulajdoni része után használati díj megfizetésére a szerzett szakértői vélemény figyelembevételével. Kérte a perrel érintett ingatlan tulajdonában álló eszmei 1/2 részére a II.r. alperes jogutóda, a VI.r. alperes javára a tulajdoni lap III/18. széljegyszámú bejegyzése szerinti végrehajtási jog törlését, I.r. alperesnek a VI.r. alperes felé fennálló külön adóssága.

Kötelezni kérte a II-VI.r. alpereseket a házastársi közös vagyon megosztása, illetve a közös tulajdon megszüntetésének túrására.

Az I.r. alperes nem ellenezte a közös tulajdonának lakásingatlan megszüntetését. Kérte azonban annak megállapítását, hogy az árverési értékesítés esetén a feleket 1/2 - 1/2 arányban illesse meg a befolyó vételár. Kijelentette, hogy nem tud kötelezettséget vállalni az ingatlan kiürítésére, így időbeli korlátozás nélküli használat jogát kérte biztosítani az általa lakott lakrészre vonatkozóan. Kérte elutasítani a felperesnek a **CÍM3** társasházi ingatlan értékesítéséből származó eladási ár megtérítésével kapcsolatos igényét.

A felperes árverés esetén kiköltözésre kérte elsődlegesen kötelezni az I.r. alperest, amennyiben pedig a részére használat jogát biztosítja a bíróság, úgy azt 5 évben kérte maximálni és a részben lakott forgalmi értéket a szakértő által megjelölt 13 720 000 Ft értékben megállapítani.

A II-V.r. alperesek nem ellenezték a kereset teljesítését.

A VI.r. alperes érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek az ítélet tábla részítéletével el nem bíralt kereseti kérelmét teljes egészében elutasította és kötelezte őt az I.r. alperes javára perköltség megfizetésére.

A lakáshasználat újraszabályozását azért nem tartotta indokoltnak, mert a felperes bizonyítási kötelezettsége ellenére nem igazolta, hogy az I.r. alperes összeférhetetlen magatartásával lehetetlenné tette a bontóperi ítéletben meghatározott lakáshasználatot. Értékelte azt is, hogy a felperes ellentmondásosan nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy a lakást önként, a visszatérés szándéka nélkül hagyta-e el. A végleges elköltözésére utalt az, hogy elszállította a sarokétkező és ülőgarnitúrát, illetve 2003-tól 2010-ig nem próbált visszaköltözni a lakásba, holott kulccsal rendelkezik. Arra a következtetésre jutott, hogy miután a felperes saját elhatározásából nem gyakorolta az ingatlan birtoklására és használatára vonatkozó jogát, az I.r. alperestől többéltáshasználati díjat sem követelhet, így nem rendelte el az I.r. alperes kiköltözését az ingatlanból és ezért részére lakáshasználati ellenérték fizetésére sem kötelezhető a felperes.

A felperes megtérítendő különvagyona vonatkozásában rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy a 2 250 000 Ft vételár felhasználásra került a **RT2**-től a panzióra felvett 3 000 000 Ft összegű kölcsön visszafizetésére. Az I.r. alperesnek a felek által 1998. november 16. napján megkötött szerződésében az I.r. alperes nyilatkozata akként értelmezhető, hogy a felperes nem a lemondás szándékával utalta a közös vagyonba a különvagyont. Az I.r. alperes a pénzbeli tartozás megtérítésére vonatkozóan vállalt kötelezettséget, de nem került módosításra a megállapodás. Az I.r. alperesnek azt a hivatkozását nem fogadta el, hogy a különvagyont pótlására rendelkeztek a felperes tulajdonszerződéséről a lakásingatlanban, mert a szerződésben még utalás sincs erre vonatkozóan. Kiemelte, hogy a felperes a kötelmi igényét az I.r. alperestől csak az elévülési időn belül (2003. november 16. napjáig) érvényesíthette volna, melyet nem tett meg.

A közös tulajdon megszüntetésével összefüggésben megállapította, hogy az ingatlan természetbeni megosztása nem lehetséges, a megváltásra pedig egyik félnek sincs teljesítő képessége. Végül is a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet elutasította, mert az az adott körülmények között a másik (többi) tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti. Megállapította - a következőes bírósági gyakorlatra hivatkozással - hogy számottevő különbség van az ingatlan forgalmi értéke és az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett más jogosultak javára bejegyzett tartozások között, amely az adott esetben indokolja a kereset elutasítását (40 000 000 Ft-ot meghaladó különbség van az ingatlan forgalmi értéke és a II.r. alperes, illetve jogutóda a VI.r. alperes felé fennálló tartozás között).

Nem találta alaposnak a felperesi tulajdoni hányadra vonatkozó VI.r. alperes javára bejegyzett végrehajtási jog törlésére irányuló kereset sem, ugyanis megállapítása szerint erre kizárólag külön végrehajtás megszüntetése iránti perben van lehetőség, „vizsgálva a végrehajtás jogalapját”. A közös adósság tekintetében pedig rámutatott arra, hogy a **KFT NEVE**. által igényelt 30 000 000 Ft beruházási hitelt és az ennek biztosítékául vállalt kézfizető kezességet a felperes mint magánszemély vállalta és mivel a felek a házassági szerződésük 4. pontjából következően önállóan gazdálkodtak, az nem közös adósságuk a II.r., illetve VI.r. alperes irányában.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben a lakáshasználat újraszabályozásánál elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy annak kizárólagos használata őt illeti, illetve kérte az I.r. alperest a lakás kiürítésére kötelezni elhelyezési igény nélkül. A másodlagos fellebbezési kérelme a lakáshasználatra az volt, hogy ha a kizárólagos lakáshasználat megállapítását a bíróság nem találná alaposnak, akkor az árverési vételár feloszlásánál az I.r. alperes bennlakása által okozott értékcsökkenést kérte áthárítani 5 880 000 Ft összegben, tekintettel a 19 600 000 Ft beköltözhető és a 13 700 000 Ft részben lakott forgalmi érték különbözetére. A 2 250 000 Ft megtérítésére utóbb módosítva a fellebbezését, a házastársi vagyonközösségből eredően a felperes különvagyona jogalapján tartott igényt, annak 2003. május 25. napjától járó törvényes kamatával együtt.

A használati díj tekintetében az elsődleges fellebbezési kérelme az I.r. alperesnek 2003. június 1. napjától kezdődően, a másodlagos fellebbezési kérelme pedig - a lakásba való sikertelen visszaköltözési kísérletét - 2010. március 13. napjától kezdődően történő megítélésére irányult, a szakértő által megállapított alap- és kiegészítő szakértői vélemények szerint egészen a másodfokú ítélet meghozataláig terjedő időre annak törvényes kamataival együtt.

A közös tulajdon megszüntetésére továbbra is igényt tartott árverési értékesítéssel, mely vonatkozásában az elsődleges fellebbezési kérelme üres beköltözhetően 19 600 000 Ft-ra irányult azzal, hogy a végrehajtási költségekkel csökkentett vételárból a felperest 12 050 000 Ft illesse meg, és a 2 250 000 Ft különvagyona után 2003. május 25. napjától járó törvényes késedelmi kamat.

Kérte, hogy az ítélet tábla az I.r. alperest kötelezze az ingatlannak az árverési vevő birtokába adására azzal, hogy elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

Másodlagos fellebbezési kérelmében, amennyiben I.r. alperes részére a bíróság lakáshasználati jogot alapítana a közös tulajdonú lakásra, annak időtartamát maximum 6 hónapban kérte megállapítani és erre az esetre kimondani, hogy az ingatlan legkisebb árverési vételára részben lakottan 13 720 000 Ft és a befolyó vételárból a felperest illeti meg 12 050 000 Ft és a 2 250 000 Ft után 2003. május 25. napjától járó törvényes késedelmi kamat. Az árverés sikere esetén pedig az I.r. alperes köteles a lakáshasználati joggal nem érintett helyiségeket az árverési vevő birtokába adni.

A további fellebbezési kérelme pedig arra irányult, hogy az ingatlannak ő tulajdonában álló eszmei 1/2 részére a VI.r. alperes javára bejegyzett végrehajtási jogot törölje és ennek érdekében keresse meg az illetékes ingatlanügyi hatóságot. Mellőzni kérte továbbá az I.r. alperes javára perköltség megfizetésére kötelezését és őt kérte kötelezni a saját első- és másodfokú eljárási költségeinek megfizetésére.

A II-VI.r. alpereseket pedig a közös tulajdon megszüntetésének, illetve a VI.r. alperest a végrehajtási jogának törlésére kérte kötelezni.

A lakáshasználat újraszabályozását azzal indokolta, iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy 2003. május 25. napján a közös ingatlant a visszatérés szándéka nélkül hagyta el, ugyanis nem vette figyelembe a bontóper során hozott másodfokú ítéletet, amely tartalmazta az I.r. alperesnek az akkor még kiskorú gyermekkel való elköltözését szabályosan kikényszerítő magatartásait. Ezért kérte annak kimondását, hogy az utolsó közös lakást nem önként és nem a visszatérés szándéka nélkül hagyta el. Rámutatott, hogy a házassági bontóper óta az utolsó közös lakás megosztott használata időközben szubjektíve alkalmatlanná vált, mert a közös gyermekük tanúvallomása bizonyíték arra, hogy „ott nyugodtan élni” számára nem lehetett volna. Hangsúlyozta, hogy az I.r. alperes súlyosan felróható, az együttélést lehetetlenné tevő, kényszerítő körülményeket teremtő magatartása hatására kellett 2003. május 25. napján az utolsó közös lakásból elköltöznie. Állította, hogy a jogerős ítélet a bontóperben nem megosztott használatról rendelkezett volna, amennyiben önként, véglegesen és a visszatérés szándéka nélkül költözött volna el az utolsó közös lakásból. Részletezte a bontóperben hozott elsőfokú ítélet alapján az I.r. alperesnek azt a felróható magatartását, amelyet az elköltözést közvetlenül kiváltotta.

Felsorolta azokat az okokat is, amely változások az eltelt 10 évben következtek be a körülményekben, amelyek a megosztott lakáshasználat fenntartásának szubjektív feltételét kizárják. Az I.r. alperes 7-8 éve az utolsó közös lakásban élettársi kapcsolatban él harmadik személlyel, a közös használatú helyiségben nyíltan tárol szexuális segédeszközöket, illetve 10 év óta ellenérték nélkül használja kizárólagosan az utolsó közös lakást. Rámutatott arra, hogy az utolsó közös lakás kivételével az ítélet tábla az I.r. alperes különvagyonának nyilvánított valamennyi ingatlant, ide értve a 8 szobás panziót is, így az I.r. alperes lakáslehetősége megoldott, mivel mindegyik szobához tartozik fürdőszoba. Szerinte nem éri az I.r. alperest érdeksérelem a kizárólagos lakáshasználat megállapítása esetén, hiszen az üres beköltözhető értéken történő eladásnál az I.r. alperest is magasabb árverési vételár illeti meg. Ezért a lakáshasználat újraszabályozásához az I.r. alperesnek is érdeke fűződik. Kiemelte, amennyiben az I.r. alperes nem vállal kötelezettséget a lakásból való kiköltözésre, az azt jelentheti, hogy a felperes soha nem jut hozzá a vagyonközösségi jutójához és ez sérti a Csjt. 31. §-ának (5) bekezdése második mondatában megfogalmazott méltányosság követelményét.

A 2 250 000 Ft felperesi különvagyon megtérítésével összefüggésben hangsúlyozta, hogy az házastársi vagyonközösségből eredő igény, amely nem évül el és az időmúlás a bizonyítási terhet sem fordítja át. Kifejtette, hogy a Ptk. magyarázat szerint az tulajdonjogi igény és a régi Ptk. 115. §-ának (1) bekezdése alapján nem évülhetett el. Megítélése szerint, még ha a követelése kötelmi jogi lenne, akkor sem évülhetett volna el, figyelemmel arra, hogy a felek 1998. november 16. napján írásba foglalt megállapodásából teljesítési határidő nem állapítható meg és ehhez képest a 2006. szeptember 19. napján benyújtott keresetlevelében már érvényesítette igényét, amely időpont az 5 éves elévülési határidőn belül van. Az elévülés ugyanis legkorábban az életközösség 2003. május 25. napján történő megszűnésekor vehette kezdetét, hiszen akkor vált esedékessé a követelése. A használati díj tekintetében előadta, hogy az I.r. alperes a felperes számára maga tette lehetetlenné a természetben történő lakáshasználatot és a következetes bírósági gyakorlat

szerint, amikor a bennmaradó házastárs a másik házastárs részére a használat gyakorlását megakadályozta, akkor jár a többlethasználati díj.

Jogszábálysértőnek találta a lakásingatlanra a közös tulajdona árverési értékesítéséről történő megszüntetése iránti keresetet elutasító rendelkezését figyelemmel az 1/2008. PK vélemény II. pontjára, ugyanis azt az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte, hiszen az I.r. alperes nem ellenezte a közös tulajdon megszüntetését, csak úgy mint a többi alperes és a Pp. 215. §-a értelmében a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen. Hangsúlyozta, hogy a Csjt. 31. §-ának (5) bekezdésében foglalt méltányosság elvét sérti az, hogy felperesként nem juthat hozzá a tehermentes ingatlana eszmei 1/2 részének megfelelő vagyonközösségi jutójához, amely kizárólag az I.r. alperes magatartására vezethető vissza.

Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság végrehajtás megszüntetése iránti per megindítására utasította. Szerinte e körben részben a kereset jogalapját tévesen ítélte meg, mert a VI.r. alperes javára fennálló végrehajtási jog alapjául szolgáló követelés kizárólag az I.r. alperes külön adóssága, ezért kérte a saját ingatlan illetőségére a bejegyzett végrehajtási jog törlését.

Az I.r. alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai alapján történő helybenhagyását és a felperesnek a perrel kapcsolatban felmerült másodfokú perköltség megtérítésére kötelezését kérte.

Hangsúlyozta, hogy a felperes által visszaköltözési kísérletnek nevezett, 2010. március 13-i esemény kizárólag a használati díj felszámításával kapcsolatos tényállás kialakítására szolgált. Kiemelte, hogy soha nem zárta el a felperest attól, hogy az osztott lakáshasználatnak megfelelően visszaköltözzön az ingatlanba. Állította, hogy nem tekinti tényleges akarat elhatározáson alapuló eseménynek a visszaköltözési kísérletet, mivel a felperes lakhatása szívességi lakáshasználata útján biztosított volt, melyben nem állt be körülményváltozás a korábbiakhoz képest. Továbbra is állította, hogy a felperes különvagyoni ingatlana eladási árának megtérítéseként kapta meg tulajdonként a **CÍM1** alatti lakás 1/2 illetőségét. Egyetértett az elsőfokú bíróságnak az elévülésre vonatkozó megállapításával. Hivatkozott arra, hogy lakhatása csak a közös tulajdonú ingatlanban oldható meg, ezt nem befolyásolja, hogy övé a panzió tulajdonjoga, mivel az nem lakáscélú ingatlan és annak kiürítésére a végrehajtási eljárások során köteles lesz.

Az ítélet tábla a felperes fellebbezését részben, az alábbiak szerint találta alaposnak.

1. A lakáshasználat újraszabályozása

A felperes alappal sérelmezte az elsőfokú bíróságnak a lakáshasználattal összefüggésben tett, a lakás felperes általi visszatérés szándéka nélkül történt elhagyására vonatkozó ténymegállapítását és a lakáshasználat újraszabályozása körében hozott döntését.

A Debreceni Városi Bíróság a .../14. számú - a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság .../3. számú határozatával részben megváltoztatott - 2004. június 24. napján jogerős ítéletével szabályozta a peres felek közös tulajdonát képező **CÍM1** alatti társasházi lakás használatát, amikoris a felperes kereseti kérelmének megfelelően annak megosztott használatáról rendelkezett. Mivel a felperes a 2003. május 25. napján történt, a lakás szubjektív megoszthatóságát megkérdőjelezhető I.r. alperesi magatartás ellenére sem kérte a lakás kizárólagos használatára történő feljogosítását, a használat rendezése szempontjából az eljáró bíróságok nem vonták értékelési körükbe a felperes által hivatkozott I.r. alperesi magatartást (leittasodás, veszekedés), ugyanakkor arra a jelen eljárásban sincs lehetőség. Új, a lakáshasználat megváltoztatását megalapozó körülményként a jogerős rendezést megelőző magatartás nyilvánvalóan nem vehető figyelembe.

A lakáshasználatnak a korábbtól eltérő rendezésére ugyanis az egységes bírósági gyakorlat (a jelen eljárásban még irányadó PK 279. számú állásfoglalás III. pontja) szerint a lakáshasználat rendezését követően beállott körülmények folytán van lehetőség, ha a rendezés szerinti használat fenntartása sérti valamelyik fél jogos érdekét. Olyan körülményeknek van jelentősége, amelyek sértik az okszerű lakáshasználat követelményeit, illetőleg ha már az nem felel meg valamelyik fél jogos érdekének. Mivel azonban az újraszabályozásra is a Csjt. rendelkezése alapján kerülhet sor, annak alapját képezheti, ha a rendezést követően az egyik fél a kölcsönös együttélés szabályát súlyosan sértő, olyan magatartást tanúsít, amelyre figyelemmel az eredeti rendezés idején az osztott használat mellőzésére került volna sor. Mindazok a felróható magatartások tehát, amelyek eredetileg is akadályozták volna az osztott használat elrendelését, az újraszabályozás során is lehetőséget adnak arra, hogy a bíróság kérelemre az ilyen magatartást tanúsító felet a lakás kiürítésére kötelezze.

Mindenekelőtt alappal sérelmezte a felperes az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy 2003. május 25. napján visszatérés szándéka nélkül hagyta el a lakást. Ezt a szándékát cáfolja, hogy a lakáshasználat megosztása iránti kereseti kérelmét a bontóperben nem módosította, később, a jelen per alatt pedig be kívánt költözni az ingatlanba.

Más kérdés, hogy mivel a peres felek közös tulajdonát képezi az ingatlan (nem bérlakás), a felperes lakáshasználati joga illetve lakáshasználati szándéka pedig jelenleg is fennáll, a korábbi elköltözési szándék mikénti értékelése sem bírt jelentőséggel. A felperes jogszerűen birtokba vehette/veheti a kizárólagos használatába adott lakrészeket, az I.r. alperessel közösen pedig használhatta/használhatja a közös használatban lévő helyiségeket.

Az I.r. alperesnek azonban az az általa sem vitatott magatartása, hogy a közös használatú helyiségekben nyíltan tárolt a másik felet joggal megbotránkoztató szexuális segédeszközöket és abban az akkor még kiskorú közös gyerek jelenléte, illetve a felperessel fennállt korábbi családi, érzelmi kapcsolat ellenére sem talált kivetnivalót, továbbá, hogy a tulajdonostárs hozzájárulása nélkül a lakásba harmadik személyt élettársát befogadta, megalapozza az újrendezés indokait.

Nem hagyható figyelmen kívül mint körülmény az sem - bár önmagában ez a kizárólagos használatot nem tette volna lehetővé - hogy a felek között a házassági életközösség több mint 10 éve megszűnt, és az ingatlanon fennálló közös tulajdont ez alatt az idő alatt sem tudták megszüntetni. A felperes szívességi lakáshasználóként él, miközben az I.r. alperes külön adósságának nem fizetése akadályozza, hogy tulajdoni hányada ellenértékéhez hozzájusson, ami sérti jogos érdekét is.

Az ítéletábra mindezekre tekintettel azt állapította meg, hogy indokolt a közös tulajdont képező **CÍM1** alatti lakás használatának újraszabályozása. Ezért a jelen eljárásban irányadó Csjt. 31/B. §-ának (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a korábbi szabályozást megváltoztatva a lakás kizárólagos használatára a felperest jogosította fel és kötelezte az I.r. alperest a lakás kiürítésére azzal, hogy elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

Az ítéletábra a lakás elhagyására vonatkozó teljesítési határidőt 30 napban határozta meg, értékelve azt a körülményt is, hogy az alperes lakhatása a lakással azonos társasházban lévő, az alperes különvagyonát képező panzióban megoldható.

A lakásból távozó I.r. alperes a Csjt. 31/C. §-ának (1) bekezdése alapján a lakáshasználati jog ellenértékének ráeső arányos részére azonban jogosult, melynek összegét az ítéletábra a Csjt. 31/C. §-ának (3) bekezdése alapján - lakáshasználatra jogosult gyerek hiányában - a lakás üres beköltözhető (19 600 000 Ft) és a lakott forgalmi értéke (11 760 000 Ft) különbözete (azaz a lakáshasználati jog ellenértéke) fele összegében (7 840 000 Ft/ 2) 3 920 000 Ft-ban határozta meg. Bár a Csjt. 31/C. §-ának (5) bekezdése szerint a használati jog ellenértéke a lakás elhagyásával egyidejűleg esedékes, a Csjt. 31/C. §-ának (4) bekezdése lehetőséget biztosít arra, hogy ha a lakásban maradó házastárs az ellenérték megfizetésére nem képes, illetőleg erre a célra felhasználható különvagyonra nincs, vagy egyébként azt kéri, a házastársi közös vagyon ráeső részét az ellenérték összegével csökkentse a bíróság. Az ítéletábra ezen rendelkezés alapján - a későbbi elszámolásnak megfelelően - a felperesnek jutó összeg csökkentéséről rendelkezett.

2. A 2 250 000 Ft „kölcsön” elszámolása

A felperes alappal sérelmezte a különvagyonát képező, az I.r. alperesnek kölcsönadott 2 250 000 Ft kölcsön vonatkozásában a kereseti igénye elutasítását.

A felperes, ahogy azt a peres felek által 1998. november 16. napján, dr. K.G. ügyvéd előtt kötött megállapodás tartalmazza - a különvagyonát képező lakás eladását követően a vételárat egy összegben átadta az I.r. alperesnek, aki azt a vállalkozásához használta fel. Az I.r. alperes a szerződésben úgy nyilatkozott, hogy az átvett összeggel mindaddig tartozik a felperesnek, amíg a felek a megállapodást ügyvéd előtt nem módosítják.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a peres felek utóbb a szerződést nem módosították, a 2000. augusztus 15. napján kötött újabb házassági vagyoni jogi szerződésük pedig nem tartalmaz arra történő utalást, hogy a felperes részéről a **CÍM1**

alatti lakásingatlan tulajdonjogának megszerzésére a korábbi különvagyoni lakása vételárának megtérítéseként, a különvagyona pótlásaként került sor, ahogy azt az I.r. alperes állította.

Az elsőfokú bíróság azonban tévesen állapította meg, hogy a követelés 2003. november 16. napján elévült.

A felperes ugyanis 1998. november 16. napján adta kölcsön az I.r. alperesnek a különvagyoni lakása eladási árát, a szerződő felek azonban a kölcsön visszaadásának határidejét nem határozták meg, lényegében azt a felperes perbeli, 2006. szeptember 19. napján igényérvényesítése tette csupán lejárttá. Az elévülés pedig a régi Ptk. 326. §-ának (1) bekezdése alapján akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált, így az adott esetben elévülésről nem beszélhetünk.

Az ítéletábra ezért ezen összeg és a késedelembe esés időpontjától járó kamata megfizetésére kötelezte az I.r. alperest. A kamat összegét a régi Ptk. 301. §-ának (1) bekezdése alapján állapította meg, amely 3187 napra számítva 1 228 380 Ft volt, így a teljes tartozás és tőke összege: 3 478 380 Ft.

3. Használati díj

A felperes részben alappal sérelmezte az elsőfokú bíróságnak a használati díj iránti igényét elutasító döntését.

Minthogy fentebb rámutatott az ítéletábra a házassági bontóperben eljáró Debreceni Városi Bíróság a 2004. június 24. napján meghozott jogerős döntésével az utolsó közös lakás osztott használatát rendelte el, a felperes ugyanis kizárólagos használati igényt nem támasztott, az ingatlan szubjektív oszthatatlanságát megalapozó tényre sem hivatkozott. (A felperes feltehetőleg a 2003-2004. években nem számított a közel 10 évig húzódó vagyonmegosztás iránti perre, hogy ezen időn belül sem jut hozzá a tulajdonjoga ellenértékéhez.) E körben ezért helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes önként, saját elhatározásából hagyott fel az ingatlan kereseti kérelmével egyezően engedélyezett közös használatával és ezért arra az időszakra többethasználati díj iránti igényt nem támaszthat.

A felperest, mint az ingatlan használatára feljogosított tulajdonost azonban megillette a visszaköltözés joga, mellyel jogszerűen élt 2010. március 13. napján.

Az ítéletábra a lakáshasználat újraszabályozása körében megállapította, hogy a felperes és az I.r. alperes osztott használatát ekkor az alperes összeférhetetlen magatartása hiúsította meg, ezért a felperes által is hivatkozott bírósági gyakorlat szerint (.../2.) többethasználati díjra, ettől az időponttól már jogosult.

Mindezek alapján az ítéletábra az alperest a felperes 1/2 tulajdoni hányadára tekintettel szakértő szakértő kiegészített szakértői véleménye alapján 2010. március 13. napjától, a 2010-2014. évekre a havi 90 000 Ft 1/2 összege, míg 2015. év vonatkozásában a havi 100

000 Ft 1/2 összege, 50 000 Ft többlethasználati díj megfizetésére kötelezte. A lejárt használati díj összege

2010. évben	000 Ft
2011. évben	000 Ft
2012. évben	000 Ft
2013. évben	000 Ft
2014. évben	000 Ft
2015. január 1-től június 30. napjáig	000 Ft
összesen	2 910 000 Ft,

míg a késedelmi kamat összege a régi Ptk. 301. §-ának (1) bekezdése alapján (316 812 + 1 482 Ft) 318 294 Ft volt, így az I.r. alperes összesen 3 228 294 Ft megfizetésére köteles.

4. A végrehajtási jog törlése

A felperes alaptalanul igényelte a fellebbezésében a debreceni 8074/2/A/2 hrsz. alatti ingatlanra bejegyzett, a VI.r. alperes javára fennálló végrehajtási jog törlését arra hivatkozással, hogy a végrehajtási jog alapjául szolgáló követelés kizárólag az I.r. alperes külön adóssága.

A végrehajtási jog a dr. V.L. közjegyző előtt készült ... számú közokiratnak végrehajtási záradékkal történt ellátásával indult végrehajtási eljárás során került bejegyzésre a felek tulajdoni hányadára. A hivatkozott szerződésben a **KFT NEVE**. mint adós, az I.r. alperes mint zálogkötelezett és készfizető kezes, míg a felperes mint készfizető kezes tett tartozáselismerő nyilatkozatot az adós és a **RT1**. között 2001. augusztus 16. napján létrejött kölcsönszerződésből eredő igény tekintetében. A közokirat magában foglalta, tehát annak 2. számú mellékletében a felperes készfizető kezességet vállaló nyilatkozatát is, ezért a tartozás megfizetése hiányában a végrehajtási jog nem törölhető.

Annak a ténynek, hogy ez a tartozás a felperes és az I.r. alperes belső jogviszonyában utóbbi külön adósságát képezi-e, semmilyen kihatása nincs a végrehajtási jogosultra, az megfizetése esetén megtérítési igényt keletkeztethet.

5. A közös tulajdon megszüntetése

A felperesnek a közös tulajdon megszüntetése körében előterjesztett, a bennlakó tulajdonostárs használati jogosultságával összefüggő fellebbezési érvelése a lakáshasználat újraszabályozás folytán okafogyottá vált.

Egyebekben a felperes azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem és az ellenkérelem korlátain túlterjeszkedve döntött a közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelme elutasításáról, amely sérelmes számára az okból is, hogy ezáltal nem juthat hozzá a tehermentes ingatlana hányadának megfelelő vagyonközösségi jutójához,

illetve a tulajdoni illetősége ki van téve az I.r. alperes kizárólagos tartozására vezetett végrehajtási árverés esetén jogalap nélkül végrehajtott árverezésnek, és ezáltal a végrehajtás megszüntetése iránti külön per által történő megindítása elkerülhetetlenné válik.

Csakhowy az ítéltábla a fentiekben rámutatott arra, hogy nincs lehetőség az I.r. alperes különvagyoni adóssága tekintetében a VI.r. alperes bejegyzett végrehajtási joga törlésére, minthogy csupán a felperes és az I.r. alperes belső jogviszonyában került megállapításra a tartozás I.r. alperesi alvagyoni jellege. A felperes mint készfizető kezest pedig terheli a hivatkozott végrehajtási teher, tulajdoni hányada tehermentes értékesítésére ezért nem kerülhet sor.

Az elsőfokú bíróság a kialakult bírósági gyakorlatra hivatkozással állapította meg, hogy alapot adhat a kereset elutasítására az, hogy az ingatlant terhelő tartozások annak forgalmi értékét meghaladják (ahogy adott esetben is), csakhowy az alperesek maguk sem ellenezték a kereset teljesítését. Mivel pedig az I.r. alperes különvagyoni adósságai miatt bejegyzett terhek nemcsak ezen ingatlant terhelik, más ingatlanokra vezetett sikeres végrehajtás vagy az I.r. alperes önkéntes teljesítése megnyithatja az utat akár a perbeni ingatlan tehermentes értékesítésére. Az ítéltábla ezért a közös tulajdont a régi Ptk. 148. §-ának (3) bekezdése alapján árverési értékesítéssel rendelte megszüntetni, az értékesítés sikere esetén az ingatlan elhagyására a felperes kötelezettséget vállalt, az I.r. alperes kiköltözéséről pedig a lakáshasználati joga megszüntetése folytán nem kellett rendelkezni.

Az ítéltábla a legkisebb árverési vételárát az ingatlan üres beköltözhető forgalmi értékével egyezően, 19 600 000 Ft-ban állapította meg.

Az árverés sikere esetén a terhek levonását követően előbb a felperest illeti - az egységes bírósági gyakorlat szerint (BH2001.279.) - az I.r. alperes által felvett (az alábbiak szerint elszámolt) lakáshasználati jog ellenértéke rá eső részével azonos összeg, mivel ahhoz az I.r. alperes hozzájutott és azt bennfoglalja a tulajdoni hányad ellenértéke, míg a fennmaradó vételár a feleket tulajdoni hányaduk arányában illeti meg, ilyen arányban kötelelesen a terhek viselésére is.

Az I.r. alperes fizetési kötelezettsége a beszámításra tekintettel a következők szerint alakul:

Felperes jár	
- 2 250 000 Ft kölcsön és kamata	3 478 380 Ft
- Használati díj és kamata	3 228 694 Ft
Összesen	6 706 674 Ft.
I.r. alperesnek jár:	
lakáshasználati jog ellenértékének rá eső része	3 920 000 Ft
Felperesnek jár összesen	2 786 674 Ft.

Az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása folytán megváltozott a pervesztesség-pernyertességi arány is, a felperes a részítélettel el nem bírált részben 58%-os arányban lett pernyertes, míg az I.r. alperes 42%-os arányban.

Az ítéletábra ezért a korábban a részítéletben megállapított ügyvédi munkadíj, illetve feljegyzett illeték, valamint fellebbezési illeték viseléséről a felperes és az I.r. alperes pervesztessége-pernyertessége arányában döntött a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján és ennek eredményeként kötelezte az I.r. alperest a felperes javára perköltség megfizetésére, mellőzve az elsőfokú bíróság által az I.r. alperes javára perköltség megfizetésre vonatkozó rendelkezést.

A felperest teljes személyes költségmentessége folytán az I.r. alperest kötelezte a pervesztessége arányában „Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. §-ának (3) bekezdése folytán irányadó „A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdései alapján, figyelemmel a Pp. 81. §-ának (1) bekezdésére is a részítélettel el nem bíralt kereset után számított 189 000 Ft kereseti, illetve fellebbezési illeték arányos részének megtérítésére 219 200 Ft összegben.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét az ítéletábra a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az ítéletábra ugyancsak a felperes és az I.r. alperes pervesztességi-pernyertességi arányának megfelelően kötelezte a nagyobb részt pervesztés I.r. alperest a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes javára ügyvédi munkadíjnak a megfizetésére, amelyet „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján állapított meg.

Az Itv. 51. §-ának (1) bekezdésében szabályozott, a fellebbezési eljárásban érvényesülő illetékkedvezmény miatt nem kellett illetéket leróni, ezért annak tárgyában az ítéletábrának nem kellett határoznia.

Debrecen, 2015. június 10.

Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk. a tanács elnöke, Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit sk. előadó bíró, Dr. Szűcs Lajos sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -