

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Nagy Gergely Tamás Ügyvédi Iroda (**fél címe.**, ügyintéző: dr. Nagy Gergely Tamás ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, dr. Hegedűs D. Andrea ügyvéd (fél címe 3) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, dr. Fórizs **Zsolt** ügyvéd (fél címe 2) által képviselt **II. rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű, a III.rendű alperes neve (fél címe 4) által képviselt III.rendű alperes neve III. rendű, az IV.rendű alperes neve (**IV. rendű alperes címe.**) IV. rendű alperesek ellen házastársi vagyontársaság megszüntetése iránt indított perében a **Budapest Környéki** Törvényszék 2014. április 17. napján meghozott 12.P.28.411/2010/78. számú ítélete ellen a felperes részéről 80. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy a felperes házastársi közös szerzés címén megszerezte a ... zártkert ... hrsz.-ú, ... út ... szám alatti, lakóház, udvar megjelölésű ingatlan 1736/10000 tulajdoni hányadát, és az alpereseket e tulajdoni hányad vonatkozásában a felperes tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzésének türéseire kötelezi.

Az árverési vételár felosztását akként változtatja meg, hogy a jelzálogjogosultak kielégítését követően fennmaradó összegből a jelzálogjogosultak részére kifizetett összeg 17,36%-ának megfelelő összeget a felperesnek kell kifizetni, a maradékot pedig 6736/10000-3264/10000 arányban kell felosztani a felperes és az I. rendű alperes között.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek további 869.866 (Nyolcszázhatvankilencezer-nyolcszázhatvanhat) forintot, és annak 2014. november 15. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű kamatát.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Megkeresi a ... Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a ... zártkert ... hrsz.-ú, ... út ... szám alatti, lakóház, udvar megjelölésű ingatlanra I.rendű alperes neve II/5. alatt bejegyzett tulajdoni illetősége terhére a tulajdonjogot 1736/10000 arányban felperes neve (született: felperes leánykori neve, ..., ..., an.: ..., személyi azonosítója: ...) javára házastársi közös szerzés címén jegyezze be azzal, hogy I.rendű alperes neve tulajdoni illetősége 3264/10000-re módosul.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 251.338 (Kétszázötvenegyezer-háromszázharmincnyolc) forint elsőfokú, és 124.962 (Százhuszonnégyezer-kilencszázhatvankettő) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a pártfogó ügyvéd által képviselt I. rendű alperes az elsőfokú eljárásban 76%-ban, a másodfokú eljárásban 60%-ban pervesztes.

A le nem rótt 524.778 (Ötszázhuszonnégyezer-hétszázhetvennyolc) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével a hrsz. alatt felvett (a továbbiakban: ... úti) ingatlanon fennálló közös tulajdont árverési értékesítés útján megszüntette. A legkisebb árverési vételárat üres, beköltözhető állapotban 22.800.000 forintban határozta meg akként, hogy a befolyó árverési vételárból elsődlegesen a II. és III. rendű alperesek követelését kell kielégíteni. Ezt követően a fennmaradó megváltási árat a felperes és az I. rendű alperes között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban kell felosztani. Kötelezte a bíróság az I. rendű alperest, hogy az árverési értékesítéssel egyidejűleg az ingatlant kiürített állapotban bocsássa az árverési vevő birtokába. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes javára 69.695 forint tőkét és annak 2009. január 6. napjától, 55.822 forint tőkét és annak 2008. május 22. napjától, 135.791 forint tőkét és annak 2009. március 24. napjától, 2.909.794 forint tőkét és annak 2010. október 15. napjától, 86.372 forint tőkét és annak 2010. október 15. napjától, továbbá 114.646 forint tőkét és annak 2010. október 15. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes személyes költségmentessége folytán állam által előlegezett 164.702 forint szakértői díjat és a felperes által le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli. Rögzítette, hogy az I. rendű alperesi pártfogó ügyvéd munkadíját az állam viseli. Ezt meghaladóan a perrel felmerült költségeiket az ítélet szerint a felek maguk kötelesek viselni.

Az ítéletben megállapított tényállásnak a fellebbezés szempontjából releváns része szerint a felperes és az I. rendű alperes 1993-ban létesítettek élettársi kapcsolatot. 1993-ban a felperes testvére, ... értékesítette a tulajdonát képező ..., ... utca 13. szám alatti ingatlant (a továbbiakban: ... utca 13. szám alatti ingatlan). A befolyó 5.800.000 forint vételárból 2.900.000 forintot ..., további 2.900.000 forintot pedig egymás közt egyenlő arányban a felperes, a felperes ... nevű testvére, továbbá édesanyjuk, ...né kapott, tekintettel arra, hogy korábban ..., részben a felperes és ... anyagi segítségével egyenlítette ki az ingatlan vételárát. A befolyó vételárból a felperes és ... egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban édesanyjuk holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltlen megvásárolták 1994. április 14. napján a mogyoródi 1506. hrsz. alatt felvett, természetben a ..., utca 15. szám alatti ingatlant (a továbbiakban: ... utca 15. szám alatti ingatlan). A felperes és az I. rendű alperes a vételár fennmaradó részének, valamint kölcsönnek és jövedelmüknek a felhasználásával az ingatlanon építkezésbe kezdtek. A ...i Polgármesteri Hivatal 535/1997. számú határozatával végleges jelleggel megadta a használatbavételi engedélyt 1997. október 29. napján a felperes és ... építetőknek az ingatlanra a 398-2/1994. számú határozattal kiadott építési engedély alapján megépített családi házra és annak melléképületeire.

A felperes és az I. rendű alperes 1999. augusztus 26. napján házasságot kötöttek, majd a 2006. március 12. napján kelt adásvételi szerződéssel 24.500.000 forint vételárért értékesítették a ... utca 15. szám alatti ingatlant. A befolyó vételárat akként osztották el, hogy abból 12.500.000 forint egymás közt egyenlő arányban a felperest és az I. rendű alperest, a fennmaradó 12.000.000 forint

pedig ...ot és ...nét illette. A 2006. február 23. napján kelt eredeti adásvételi szerződés módosítása folytán a felperes és az I. rendű alperes 2006. április 14. napján 7.000.000 forint vételár ellenében, egymás között egyenlő arányban megvásárolták a ... úti ingatlant, amelyen építkezésbe kezdtek. Az építkezést a felperes és az I. rendű alperes a korábbi ingatlan értékesítéséből fennmaradó vételárból, továbbá a 2006. július 31. napján a II. rendű alperessel kötött kölcsön- és zálogszerződés alapján folyósított 8.000.000 forint kölcsönből valósították meg, melyből 2.400.000 forint lakásépítési kedvezmény volt. Az építkezésre fordították a felperes munkáltatójával kötött szerződés alapján folyósított 400.000 forint munkáltatói kölcsönt és a 2007-ben a II. rendű alperestől igénybe vett 2.000.000 forintos (14.750 CHF) kölcsönt is. ... Község Önkormányzati Hivatala a felperes és az I. rendű alperes részére 2006. december 6. napján jogerőre emelkedett 1666-7/2006. számú határozatával a megvalósult felépítményre használatbavételi engedélyt adott.

A felperes és az I. rendű alperes házassági életközössége 2007. augusztus 5. napján megszakadt. Ezt követően az ingatlan rezsijét, illetőleg a fennálló kölcsöntartozásokat kizárólag a felperes viselte, ahhoz az I. rendű alperes nem járult hozzá. A ... Városi Bíróságon az I. rendű alperes által indított házasság felbontása iránti 4.P.21.486/2007. számú perben 9. sorszám alatt a felek egyezségeket kötöttek, mely szerint ingóságaikat értékarányosan megosztották, vagyoni igényük ezzel kapcsolatosan egymással szemben nincs és a jövőben sem lesz. Az ingóságok birtokba adása megtörtént. Az utolsó közös lakóhelyet képező lakás használatában akként állapodtak meg, hogy a felperes kizárólagos használatába került a bejárattól bal oldalra lévő 2. szoba, míg az I. rendű alperes kizárólagos használatába került a 4. szoba, az egyéb helységeket pedig megosztottan használják. Az egyezséget a bíróság a 2008. március 4. napján jogerőre emelkedett végzésével jóváhagyta és az ugyanezen a napon kelt ítéletével a felek házasságát felbontotta. 2008 márciusában a felperes a használati rend szerint neki jutó lakrészeket lezárta, majd az ingatlanból édesanyjához költözött. Az ingatlant ezt követően az I. rendű alperes és élettársa tartotta birtokban, azonban az ingatlanok a közüzemi tartozásait nem fizették.

A felperes keresetében azt kérte, hogy a bíróság a felek között fennállott házassági vagyonszétválást szüntesse meg. Kérte annak megállapítását, hogy a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése, 28. §-ának (1) bekezdés b) pontja és (2) bekezdése alapján a felperes a ... úti ingatlanon házastársi különvagyoni jogcímén $\frac{1}{2}$ részben tulajdonjogot szerzett, házastársi közös vagyoni címén $\frac{1}{4}$ részben tulajdonos az I. rendű alperes, így módon a felperes összesen $\frac{3}{4}$ részben, az I. rendű alperes pedig $\frac{1}{4}$ részben tulajdonosa az ingatlanoknak. Kérte a közös tulajdon megszüntetését akként, hogy az I. rendű alperes a felperesi $\frac{3}{4}$ tulajdoni illetőséget váltsa magához 17.100.000 forint megváltási ár kiegyenlítése mellett. Amennyiben erre az I. rendű alperes nem képes, úgy másodlagosan a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését kérte akként, hogy a legkisebb árverési vételár üres állapotban 22.800.000 forint legyen. A II.-IV. rendű alpereseket mindennek türéseire kérte kötelezni, velük szemben - amennyiben a kereset teljesítését nem ellenzik - perkielég igénye nem volt.

Előadta, hogy az ingóságok vonatkozásában a felek közötti megállapodás foganatba ment, kivéve három raklapnyi járólapot, viacolor burkolatot, melyre a megállapodás nem vonatkozott, ezért kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 150.000 forint megfizetésére, mely az építőanyag $\frac{1}{2}$ részének ellenértéke. Kérte ezen túlmenően az I. rendű alperes kötelezését az általa kiegyenlített közüzemi díjak és az ingatlant terhelő jelzálogjoggal biztosított kölcsöntartozások, valamint az ... Gyógyszergyár felé általa megfizetett kölcsön $\frac{1}{2}$ részének megfizetésére. Többtelephasználati díj igénye is volt 2008. március 1. napjától kezdődően az I. rendű alperessel szemben: kérte, hogy a bíróság 2008-ban 352.000 forint tőke, valamint ezen összeg után 2009. január 1. napjától, 2009. évben 414.000 forint és ezen összeg után 2010. január 1. napjától, 2010. évben 408.000 forint és

ezen összeg után 2011. január 1. napjától, 2011. évben 384.000 forint és ezen összeg után 2012. január 1. napjától, 2012. évben 380.400 forint, valamint ezen összeg után 2013. január 1. napjától, 2013. évben 384.000 forint és ezen összeg után 2014. január 1. napjától, 2014-ben pedig három hónapra 96.000 forint, valamint ezen összeg után 2014. április 1. napjától a Ptk. 301. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére kötelezze.

Az I. rendű alperes a felperes tulajdonjog megállapítására vonatkozó kereseti kérelmének elutasítását kérte. A közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, teljesítőképességgel azonban nem rendelkezett, ezért az árverési értékesítésre tett indítványában a legkisebb vételárat 25.000.000 forintban kérte meghatározni, árverési értékesítés esetére vállalta az ingatlan kiürítését. Nem vitatta, hogy a ... Bank és az ... Gyógyszergyár felé fennálló kölcsöntartozás havi részleteit az életközösség megszakadását követően a felperes viselte, e körben a keresetet mind jogalap, mint összecszerűség vonatkozásában elismerte azzal, hogy annak megfizetésére az ingatlan árverési értékesítése esetén befolyó vételár kiegyenlítésével egyidejűleg kötelezze a bíróság. Elismerte a felperesi keresetnek a rezsiköltségek vonatkozásában előterjesztett megtérítési igényét is. A többtelehasználati díjigényt kérte elutasítani. Előadta, hogy a felperes önként költözött el, birtoklásában az I. rendű alperes nem akadályozta. Ugyanakkor a megállapodásban foglalt lakrészt birtokában tartja a felperes, többtelehasználati díjra tehát nem tarthat igényt. Elutasítani kérte az ingóságok vonatkozásában előterjesztett 150.000 forintos igényt is. Előadta, hogy az ingóságok vonatkozásában teljes körű megegyezésre jutottak, amely foganatba ment, ezért a felperes további igényt nem érvényesíthet. Beszámítási kifogást terjesztett elő 325.731 forint tőke és ennek 2010. szeptember 30. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes kamatai erejéig, mivel az életbiztosításával kapcsolatos visszavásárlási összeget tévesen a felperes javára fizették ki, azt azonban az I. rendű alperesnek a felperes nem adta át. A II. és III. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték, a IV. rendű alperes a keresetre érdemben nem nyilatkozott.

A felperes a beszámítási kifogás teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a felperes tulajdoni igényét azért utasította el a Csjt. 27. §-a, 28. §-ának (1) bekezdés d) pontja alapján, mert a vagyontárgy különvagyoni jellege nem vész el akkor sem, ha helyébe annak ellenértéke vagy más vagyontárgy lép. A felek házassági életközösségébe az 1993 és 1999 közötti élettársi kapcsolat időtartama a bírói gyakorlat szerint beleolvad. A perben bizonyítást nyert, hogy az 1994. évben megvásárolt ... u. 15. szám alatti ingatlan a felperes és hozzátartozóinak különvagyoni pénzeszközeiből származott. A felperes és az I. rendű alperes ezen az ingatlanon az életközösség alatt beruházásokat eszközölt, erre tekintettel az ingatlanon az I. rendű alperes tulajdonjogot szerzett, amit a tulajdonostársak sem vitattak. Ez abban fejeződött ki, hogy a 2006. március 12. napján létrejött adásvételi szerződés alapján befolyó 24.500.000 forint vételár megosztásánál úgy állapodtak meg, hogy abból $\frac{1}{4}$ rész a felperest, további $\frac{1}{4}$ rész az I. rendű alperest illeti meg, kifejezetten az ingatlanon megvalósult beruházásra tekintettel. Ezzel a megállapodással a peres felek, valamint a perben nem álló ...né és ..., az építkezés következtében kialakult vagyoni viszonyaikat egymás között rendezték. A ráépítő házastársak és a tulajdonostársak ezzel a ráépítés következményeit egymással rendezték, a házastársak az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának ellenértékében részesültek beruházásaik vagyoni jellegű elszámolására tekintettel. Ez a házastársak által megszerzett vagyon osztatlan közös tulajdonuk volt, melyen egymás között egyenlő arányban szereztek tulajdont. Mivel a vételár felosztásánál a ráépítés következményeit a felek megállapodásukban rendezték, a többlet tulajdoni hányadra vonatkozó kereseti kérelme a felperesnek megalapozatlan, ezért azt a bíróság elutasította. Erre tekintettel a közös tulajdont az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint szüntette meg a bíróság.

Nem találta alaposnak a felperes többlethasználati díj iránti igényét sem a Ptk. 140. §-ának (1) és (2) bekezdésére és 141. §-ára, valamint Legfelsőbb Bíróság PK. 8. számú állásfoglalására utalással. A perben ugyanis a felperes akként nyilatkozott, hogy elköltözése önkéntes elhatározáson alapult, oda visszatérni nem kíván, ugyanakkor az ingatlan az egyezségben meghatározott őt illető részeit birtokban tartja, abban ingóságait tárolja, így többlethasználati díj iránti igénye alaptalan.

Az ingóságokkal kapcsolatos igény vonatkozásában az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a felperes és az I. rendű alperes egyezséget kötöttek, amely foganatba ment és ebben kijelentették, hogy egymással szemben további igényük nincs. Ez az egyezség a felek szerződése. A bírói gyakorlat szerint az egyezségből kihagyott vagyontárgyakkal kapcsolatos igény a szerződés megtámadása nélkül is érvényesíthető, ha a házastársi közös vagyon megosztásáról rendelkező szerződés valamely vagyontárgyra, közös adósságra vagy pótlási, illetőleg megtérítési igényre nem terjed ki. Ehhez azonban a felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy a perben vitássá tett ingóságok nem képezték a megállapodás tárgyát, azaz kihagyott vagyontárgyaknak minősülnek. Ezen bizonyítási kötelezettségének a felperes nem tett eleget, bizonyítási indítványai az építőanyag birtokviszonyaira irányultak, ezért a keresetet ebben a vonatkozásban is elutasította a bíróság. Az életközösség megszakadása után megfizetett rezsi, illetőleg kölcsöntartozások, valamint az alperes által beszámítani kívánt életbiztosítás visszavásárlási összegéből eredő igények vonatkozásában az ítélet a felek elismerésén alapult a Pp. 221. §-ának (2) bekezdésére utalással.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, ebben az elsőfokú ítéletnek oly módon való megváltoztatását kérte, hogy a bíróság keresetének teljes egészében adjon helyt. Fellebbezésének részletes indoklásában a fentiekén túl kérte, hogy az ítélet tábla a közös tulajdon megszüntetésének módját is változtassa meg és adja az ő tulajdonába a ténylegesen az I. rendű alperes tulajdonában álló $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadot 5.700.000 forint megváltási ár ellenében, melyet beszámítással kíván megfizetni. Kérte az I. rendű alperesi ingatlan értékének csökkentését az életközösség megszakadását követően megfizetett tartozások rá eső részének összegével. A másodfokú tárgyaláson az elsőfokú ítélet óta a II. rendű alperes részére megfizetett törlesztőrészek összegét 1.631.340 forintban, a munkáltatói kölcsön és a biztosítási díj címén befizetett befizetett összeget 108.392 forintban jelölte meg. Ezen összegek fele részének megtérítését kérte az I. rendű alperest kötelezni. Kérte továbbá a megváltási ár csökkentését a kiskorú gyerekek lakhatására tekintettel az I. rendű alperesi tulajdoni hányad értékének 15%-ával, azaz 855.000 forinttal.

Előadta, hogy tévedett az elsőfokú bíróság, amikor megállapította, hogy a ... utca 15. szám alatti ingatlan vételárából $\frac{1}{4}$ rész a felperest és további $\frac{1}{4}$ rész az I. rendű alperest illeti meg. Vitatta, hogy a felek a ráépítés következményeit megállapodással rendezték volna. Ezt maga az I. rendű alperes sem állította személyes meghallgatása során és ezt a tanúvallomások sem erősítik meg. Előadta, hogy valójában abból állt a tulajdonostársak közötti konfliktus, hogy a felperes és az I. rendű alperes nagyobb részt szerettek volna a vételárból, tekintettel arra, hogy két kiskorú gyermekük volt. Az nem merült fel a felek között, hogy az I. rendű alperes bármilyen jogcímen jogosult lenne a vételár egy részére.

A használati díj iránti igényét fenntartva kifejtette, hogy az a tény, hogy az I. rendű alperes az ingatlan riasztójának kódját a tárgyaláson közölte a felperessel, önmagában igazolja, hogy az I. rendű alperes a felperesi használatot gátolta, ugyanis amikor az ingatlanba megpróbált belépni, akkor a riasztóberendezés folyamatos jelzést adott. Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperes saját elhatározásából önként hagyta volna el az ingatlant. Ennek valós oka az volt, hogy az ingatlan elhelyezkedése miatt az iskola megközelítését az I. rendű alperes segítségével a ... úti ingatlanból nem tudta megoldani.

Az I. rendű alperes beszámítási kifogása vonatkozásában előadta, hogy a perben az I. rendű alperes és képviselője is úgy nyilatkozott az 58. számú jegyzőkönyvben, hogy ezt az összeget a gyermektartásdíjban kéri elszámolni. A felek szándéka tehát ezen összegnek a gyermektartásdíjban való elszámolására irányult, itt tehát nincs helye beszámításnak.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Előadta, hogy az elsőfokú eljárás során a közös tulajdon felperes által történő megváltás útján való megszüntetésére nem is volt kereseti kérelem, ezt a másodfokú eljárás jelen szakaszában a felperes már nem kérheti. Nem hivatkozott a felperes arra sem, hogy a megváltási árat a kiskorú gyerekek bentlakására tekintettel csökkenteni kellene, ezért ezt az igényét sem terjesztheti elő a másodfokú eljárásban. Nem ellenezte az I. rendű alperes azt, hogy az ítéletben a felperes javára fizetendő összegek megfizetésére úgy kerüljön sor, hogy ezeket az összegeket a felperes az árverési vételárból kapja meg. Utóbb úgy nyilatkozott, hogy a II. rendű alperes által igazolt befizetések elismeri a felperes elsőfokú ítélet meghozatalát követően teljesített befizetéseként. Elismerte továbbá a felperes előkészítő iratában megküldött munkáltatói kölcsön befizetéseket is.

A felperes fellebbezése részben megalapozott.

A másodfokú bíróság a felperes fellebbezését a tulajdoni igény vonatkozásában találta részben megalapozottnak. Az elsőfokú bíróság a felperes tulajdoni igényét azért utasította el, mert álláspontja szerint a ... utca 15. szám alatti ingatlan eladásakor az összes tulajdonostárs és a házastársak között is létrejött egy megállapodás. Ezzel a megállapodással a házastársak maguk között is rendezték a ráépítés jogkövetkezményeit. Ezt az álláspontot azonban a másodfokú bíróság csak részben osztotta.

Az elsőfokú bíróság a megállapított tényállásból helyesen vonta le azt a következtetést, hogy a ... 15. szám alatti ingatlanon a korábban hatályos Ptk. 137. §-ának (1) bekezdése szerinti ráépítés történt. Helyesen jutott arra a következtetésre is, hogy a tulajdonostársak közötti megállapodás az ingatlan értékesítésekor a ráépítés jogkövetkezményeinek rendezését célozta. A tekintetben is helyes volt az elsőfokú bíróság álláspontja, hogy amennyiben a ráépítők valamelyike házasságban él, úgy nem kizárt az, hogy a ráépítésnek a tulajdonostársak közötti jogkövetkezményeit rendező szerződésben a házastársak egyúttal egymás közötti belső jogviszonyuk tekintetében is rendezzék a jogkövetkezményeket.

Helyesen észlelte az elsőfokú bíróság, hogy a perbeli esetben is ilyen kettős jogviszonyrendszerrel volt szó, mely egyrészt a ráépítő tulajdonostárs (a felperes) és a másik tulajdonostárs és a haszonélvező (a felperes ... utónevű testvére, illetve a felperes édesanyja) között állt fenn, másrészt pedig a ráépítő tulajdonostárs és házastársa (az I. rendű alperes) között. Azt helyesen állapította meg a felperes vitatásával ellentétben, hogy a ... utca 15. szám alatti ingatlan értékesítésekor valamiféle megállapodás létrejött a tulajdonostársak között. Ezt önmagában bizonyítja a vételárnak a tulajdoni hányadoktól eltérő arányú felosztása. A ráépítés tulajdoni hányadokat módosító hatásának elismerése hiányában ugyanis a vételárat nyilvánvalóan a bejegyzett tulajdoni hányadok arányába osztották volna el.

Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben azonban a perbeli esetben nem volt megállapítható az, hogy a létrejött megállapodás a házastársak, azaz a felperes és az I. rendű alperes belső jogviszonyát is rendezte volna. A tanúvallomások és a nyilatkozatok - így az I. rendű alperes saját előadása - szerint is az látszik inkább valószínűnek, hogy a vételárból a felperesnek és az I. rendű alperesnek

jutó részt a felek egységesen kezelték, annak összegét csak összességében határozták meg 12.500.000 forintban, a kettejük közötti felosztás módját azonban a megállapodás valójában nem rendezte. Ezt erősíti meg a felperes fellebbezésében helyesen hivatkozott, az I. rendű alperes személyes meghallgatása során tett nyilatkozata is.

Abból kell tehát kiindulni, hogy a perben nincs meggyőző adat arra nézve, hogy a felperes és az I. rendű alperes a nekik jutó vételárrészt egymás között fele-fele arányban osztották volna fel. Az őket külön-külön megillető összeg nagysága valójában attól függ, hogy a nem vitásan a felperes különvagyont képező telekingatlan értékében mekkora értékelkedést okozott a házastársak közös vagyonából (is) megvalósított építkezés. A perben az ennek pontos meghatározásához szükséges ingatlanszakértői kompetenciába tartozó adatok (így különösen a ... utca 15. szám alatti telekingatlan forgalmi értéke a ráépítés befejeződésekor, a ráépített részre eső érték, a ráépítés költsége, és az egyes építtetők költségeihez való hozzájárulásának aránya) nem álltak rendelkezésre, ezért az összesen 12.500.000 forintból a felperesre és az I. rendű alperesre jutó rész összegét a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló egyéb adatokból határozta meg.

Ennek során a másodfokú bíróság abból indult ki, hogy a felperest eredetileg is megillette a ... utca 15. szám alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetősége édesanyja haszonélvezeti jogával terhelt. Ezen haszonélvezeti jog értéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. §-ában írt számítási mód szerint 1994-ben - a felperes édesanyjának életkorára tekintettel - az $\frac{1}{20}$ résznek a 6 szorosa, azaz az egész ingatlan értékének $\frac{3}{10}$, vagyis 30%-a volt. Valójában tehát a felperes haszonélvezeti joggal terhelt $\frac{1}{2}$ illetőségének értéke az egész ingatlan tehermentes értékéhez képest 35%-ot képviselt, további 35% illetve a felperes testvérét és a fentiek szerint 30% értéket képviselt édesanyjuk haszonélvezeti joga. Az eladáskor a felek megállapodása alapján a felperes és az I. rendű alperes együttesen 12.500.000 forintot kapott, amely a 24.500.000 forintnak 51%-a.

Ebből az a következtetés vonható le, hogy a tulajdonostársak - a ráépítéshez a házastársak által nyújtott anyagi hozzájárulás mértékét, és a közreműködés arányát is figyelembe véve - a ráépítés okozta értékelkedésből a házastársakra jutó rész értékét - a vételárból való részesedés 51%-os mértéke és a vételkor a felperes nevében lévő 35% tehermentes illetőség különbözeteként - 16%-nyi tehermentes tulajdoni hányadnak megfelelő értékben fogadták el. Ez a 16% tehát a felperes és az I. rendű alperes közös szerzeménye, tekintettel arra, hogy a perben nem merült fel adat arra nézve, hogy bármelyikük részéről különvagyoni beruházás is történt volna az építkezés során. A kapott 12.500.000 forintból tehát 8.575.000 forint ($24.500.000 \cdot 0,35 = 8.575.000$) a különvagyoni telek után a felperes különvagyona, a fennmaradó 3.925.000 ($12.500.000 - 8.575.000 = 3.925.000$) forintnyi rész pedig a felperes és az I. rendű alperes közös vagyona, melynek fele-fele része, azaz 1.962.500-1.962.500 forint illeti meg őket külön-külön. Így mindösszesen az ingatlanból 10.537.500 ($8.575.000 + 1.962.500 = 10.537.500$) forintnyi rész tekinthető a felperes tulajdonának és 1.962.500 forintnyi rész az I. rendű alperes vagyonának, szemben az elsőfokú bíróság által meghatározott 50%-os részesedéssel.

Egyező előadás szerint ezt az összeget a házastársak teljes egészében a ... úti ingatlan megvásárlására, illetőleg az azon történt építkezésre fordították. A ... úti ingatlan felépítésének bekerülési költsége a szakvélemény szerint a 7.000.000 forint telekérték és 17.700.000 forint felépítményi érték összegeként 24.700.000 forint volt. A teljes értékből a fentiek szerint 8.575.000 forint a felperes utca 15. szám alatti ingatlanból származó különvagyona, amely a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése, és 28. § (1) bekezdés d) pontja alapján megőrzi különvagyoni jellegét, a maradék rész pedig fele-fele arányban a felek közös tulajdona. A közös tulajdonból az egyik és másik házastársra jutó érték 8.062.500 forint ($(24.700.000 - 8.575.000) / 2 = 8.062.500$). Így

mindösszesen a felperest 16.637.500 (8.575.000+8.062.500=16.637.500), az I. rendű alperest pedig 8.062.500 forint rész illette meg az ingatlanból. Ez a bekerülési költségnek a 67,36, illetőleg 32,64%-a. Ebben a felperesre kedvezőbb arányban képezi tehát a házastársak közös tulajdonát a ... úti ingatlan. Mindebből megállapítható, hogy a felperes $\frac{3}{4}$ tulajdoni illetőségre előterjesztett kereseti kérelme eltúlzott, a jelenleg javára bejegyzett $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőséget meghaladóan azonban további 17,36%-, azaz 1736/10000 tulajdoni illetőségre jogosult. A fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet e tekintetben megváltoztatta, a felperes tulajdonszerzését részben megállapította, és rendelkezett tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről.

A felperes eredeti fellebbezésében az közös tulajdon megszüntetésének módját nem sérelmezte, így a fellebbezési határidő leteltét követően előterjesztett fellebbezés indoklásában utóbb erre vonatkozóan előterjesztett igénye a Pp. 247. §-ának (2) bekezdése alapján már nem volt figyelembe vehető. A közös tulajdon megszüntetése tehát a tulajdoni hányadok megváltozásától függetlenül az e tekintetben jogerősnek tekinthető elsőfokú ítélet szerint, árverési értékesítés útján valósulhat meg.

A tulajdoni hányadok módosítására tekintettel azonban módosítani kellett az árverési vételár felosztásának módját. Az a megváltozott tulajdoni helyzet esetén is irányadó, hogy - a Vht. 170. §-ának (1) bekezdése alapján - elsődlegesen a jelzálogjogosultak igényét kell kielégíteni. Tekintettel azonban arra, hogy a másodfokú bíróság döntése értelmében már nem $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdona a házastársaknak az ingatlan, ezért meg kellett változtatni azt az elsőfokú ítéleti rendelkezést, hogy a jelzálogjogosultak kielégítését követően fennmaradó vételárat a tulajdoni hányadok arányában kell a házastársak között felosztani. Azáltal ugyanis, hogy a jelzálogjogosultak kielégítést nyernek, lényegében az történik, hogy a tartozás megfizetéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányadaik arányában állnak helyt, hiszen az egyes tulajdonostársaknak jutó vételárrészt a zálogjogosult kielégítése nem ugyanakkora, hanem a tulajdoni hányadukhoz igazodó összeggel csökkenti. Azonban a jelzálogjogosultak felé fennálló tartozás a házastársak közös tartozása, amelyéért a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése alapján fele-fele arányban kötelesek helytállni. A jelzálogjogosultaknak a befolyó vételárból való kielégítésével a felperes tehát annyival fizet meg többet a törvény alapján őt terhelő 50%-nál, amennyivel tulajdoni hányada az 50%-ot meghaladja, ami sérti a Csjt. 31. §-ának (5) bekezdés második mondatában írt méltányossági elvet. Ez az arány a perbeli esetben - a felperes 67,36%-os tulajdoni hányadából kiindulva - 17,36%. A jelzálogjogosultak kielégítését követően fennmaradó vételárból tehát ki kell fizetni előbb a felperes részére a jelzálogjogosultak javára kifizetett összeg 17,36%-át. Ezzel a tulajdoni hányadok és a tartozásért való felelősség aránya közötti különbség korrigálásra kerül. Ezt követően már nincs akadálya annak, hogy az így fennmaradó vételár maradvány tulajdoni hányad arányosan kerüljön kifizetésére a felek részére.

Szintén nem hivatkozhat a felperes a gyermekek lakhatásának I. rendű alperesi tulajdonrész értékét csökkentő hatására, hiszen ezt az elsőfokú eljárásban nem kérte, és a keresetet a Pp. 247. §-ának (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban nem lehet megváltoztatni.

Alapítan a felperes fellebbezése a többlethasználati díj tekintetében. A felperes ugyanis az eljárás során maga adta elő, hogy az ingatlanból való elköltöztetésének valós oka nem az volt, hogy tulajdonostársa bármilyen módon akadályozta volna az ingatlan használatát, hanem az, hogy ekként tudta megoldani gyermekeinek iskolába juttatását. Ez a körülmény azonban nem róható a másik tulajdonostárs terhére. Ráadásul az sem igaz, hogy az ingatlant a felperes nem használja, hiszen a megállapodás alapján neki jutó ingatlanrészeket lezárta, abban a saját ingóságait tárolja. Használatnak pedig nem csak az ingatlan lakásként való használata minősül, hanem bármilyen más módon való hasznosítás is a használati jogának gyakorlását jelenti. Valójában tehát az ingatlant a

felperes használja. Ebben őt a riasztó kódjának esetleges megváltoztatása sem gátolta, hiszen maga is előadta, hogy az ingatlanba be tudott jutni, csak ilyenkor szólt a riasztó. A tárgyaláson az I. rendű alperes a riasztó kódját megadta, nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy amennyiben ezt a felperes korábban kérte volna, nem adta volna meg korábban is részére. Erre tekintettel tehát az elsőfokú bíróság helyesen döntött a többlethasználati díj iránti igény elutasításáról.

Az ingóságokkal kapcsolatos felperesi igény vonatkozásában a másodfokú bíróság csak az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokaira utal, kiemelve azt, hogy az ingóságok kimaradt jellegét a perben a felperes nem bizonyította. Úgyszintén alaptalan a beszámítási kifogással kapcsolatos fellebbezés is, hiszen az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző utolsó tárgyaláson a felperesi képviselő maga jelentette be, hogy az I. rendű alperes által igényelt összeg beszámítását nem ellenzi.

Nem volt akadálya ugyanakkor annak, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet meghozatala óta eltelt jelentős időre tekintettel a felperes által azóta megfizetett törlesztőrészleteket és biztosítási díjakat megfelelő módon elszámolja. Az I. rendű alperes a II. rendű alperes által, illetőleg a felperes által becsatolt befizetési igazolásokat összecszerűségében nem vitatta. Ezért az általa elismert 1.631.340 forint és 108.392 forint fele része azaz, 815.670 forint és 54.196 forint összegeként adódó további 869.866 forint megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest a másodfokú bíróság.

Figyelemmel arra, hogy a tulajdoni igénynek való részbeni helyt adás következtében az elsőfokú eljárásban a pervesztesség, pernyertesség aránya megváltozott, a másodfokú bíróság módosította a perköltség viselésre vonatkozó rendelkezéseket is. Az elsőfokú eljárásban a pertárgy értékét a felperes tulajdoni igénye vonatkozásában a kért $\frac{1}{4}$ többlet illetőségből és az árverési vételárból kiindulva 5.700.000 forintban, a pénz fizetésre kötelezés iránti igénye vonatkozásában 3.372.120 forintban, a többlethasználati díj iránti igénye tekintetében a 2013. évi értékből kiindulva 384.000 forintban és az ingók vonatkozásában 150.000 forintban, mindösszesen 9.606.120 forintban állapította meg. Ebből a felperes a javára megállapított 17,36% többlettulajdoni illetőségre tekintettel 3.958.080 forint, illetőleg a megítélt fizetési kötelezettség 3.372.120 forintos összegeként 7.330.200 forint erejéig lett pernyertes. Ez 76%-os pernyertességet jelent. A Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján az elsőfokú pertárgyértékhez képest az I. rendű alperes tehát a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban költségrendelet) 3. §-ának (3) bekezdés a) pontja alapján a felperesi képviselőt terhelő áfa fizetési kötelezettségre is figyelemmel 251.338 forint elsőfokú perköltséget köteles fizetni a felperesnek.

A másodfokú eljárásban a vitássá tett értéket az $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőséghez kapcsolódóan 5.700.000 forintban, a beszámítási kifogás tekintetében 325.731 forintban, az ingók vonatkozásában 150.000 forintban, a többlethasználati díj tekintetében pedig 384.000 forintban, mindösszesen 6.559.731 forintban állapította meg a másodfokú bíróság. A felperes a másodfokú eljárásban kizárólag az ingatlan illetőség tekintetében lett - részben - pernyertes. A megállapított 17,36%-nyi tulajdoni illetőség értéke 3.958.080 forint a 22.800.000 forintos árverési vételárból kiindulva. Ez a 6.559.731 forint vitássá tett értékhez képest 60,34%-os másodfokú pernyertességet jelent. Ezen összeg után az I. rendű alperes a fent már hivatkozott jogszabályok alapján, illetőleg a költségrendelet 3. §-ának (5) bekezdésére is utalással, másodfokú perköltséget is köteles fizetni, melynek összege 124.962 forint.

A felek költségmentességére tekintettel a le nem rótt 524.778 forint fellebbezési illetéket az állam viseli. A másodfokú bíróság az I. rendű alperest képviselő pártfogó ügyvéd munkadíjának megállapítása érdekében a Pp. 87. §-ának (2) bekezdése alapján meghatározta az I. rendű alperes első- és a másodfokú pernyertessége arányát.

Az ítélet elleni fellebbezési jog a Pp. 230/A. §-a alapján kizárt, az ítéletnek az erről való tájékoztatást tartalmazó rendelkezése a Pp. 220. §-ának (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2015. december 11.

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

dr. Örkényi László s. k.
előadó bíró

dr. Magosi Szilvia s. k.
bíró

a kiadmány hitelül: