

A Fővárosi Ítéltábla dr. Heim László pártfogó ügyvéd (**fél címe.**) által képviselt felperes neve(**felperes címe**) felperesnek, dr. Kása Gábor ügyvéd (fél címe 2) által képviselt I.rendű alperes neve(**I. rendű alperes címe**) I. rendű, az Imre Ügyvédi Iroda (**fél címe.**, ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd) által képviselt III.rendű alperes neve(III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen házastársi vagyontörség megosztása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. december 2. napján meghozott 11.P.20.627/2011/80. számú ítélete ellen a felperes részéről 83. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti.

Az elsőfokú ítéletnek a 942.960 (Kilencszáznegyvenkétezer-kilencszázhatvan) forintot meghaladó részében elutasítottnak tekintett, valamint a többlethasználati díj fizetésére irányuló keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 nap alatt 62.000 (Hatvankétezer) forint másodfokú perkötséget, és az államnak felhívásra 197.400 (Százkilencvenhétezer-négyszáz) forint fellebbezési illetéket.

A másodfokú eljárásban 100%-ban pervesztes felperest képviselő pártfogó ügyvéd munkadíját az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes (a továbbiakban: a felek) 2000. szeptember 8. napján kötöttek házasságot, előtte nem éltek élettársi kapcsolatban.

A hrsz.-ú beépítetlen telekingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint 2001. június 11. napjával került az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonába. A telek vételárát az I. rendű alperes házasságkötés előtt összegyűjtött készpénz megtakarításából fizették ki. ... Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatala, mint elsőfokú építési hatóság a 2001. szeptember 11. napján kelt határozatával engedélyezte a felek részére a telekingatlanra lakóépület építését.

Az építkezés során a felek felhasználták az I. rendű alperes 5.000.000 forint összegű különvagyont,

400.000 forint összegű adó visszatérítési támogatást, a III. rendű alperes által folyósított 1.250.000 és 4.750.000 forint összegű kölcsönöket. A 4.750.000 forint összegű kölcsönt 200.000 forint lakásépítési kedvezmény csökkentette. Az elsőfokú építési hatóság a 2003. január 20. napján kelt határozatával a használatbavételi engedélyt a lakóházra megadta.

Az építkezés befejezésekor az építési telek értéke 2.100.000 forint, a lakóépület bekerülési költsége 14.918.400 forint, az ingatlan egészének forgalmi értéke az ítélethozatal időpontjában 13.650.000 forint volt.

A felek életközössége 2007. október 5. napján megszakadt, a felperes az ingatlant önként elhagyta. A ...i Városi Bíróság a 2009. március 11. napján kelt és jogerős ítéletével a felek házasságát felbontotta, ugyanezen a napon kelt és jogerős végzésével jóváhagyta a felek ingóságok megosztása tárgyában kötött egyezségét és megszüntette jelen per felperesének a többlethasználati díj iránti igénye tárgyában a pert, mert a felperes erről az igényéről a házassági bontóperben lemondott.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a hrsz.-ú ingatlan (a továbbiakban: az ingatlan) $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát házastársi közös vagyon jogcímén megszerezte. Kérte az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését elsődlegesen úgy, hogy a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát az alperes 10.000.000 forint megváltási ár fejében váltsa meg. Másodlagosan – az I. rendű alperes teljesítőképessége hiánya esetére – a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését kérte. Kérte továbbá az I. rendű alperes többlethasználati díj fizetésére kötelezését 2007. november 1. napjától kezdődően havi 25.000 forint összegben.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a telek és az építkezéshez felhasznált 5.000.000 forint összeg a különvagyona. Álláspontja szerint a felperest – tekintettel arra is, hogy a közös adósságot az életközösség megszakadása óta egyedül törleszti – legfeljebb 1.000.000 forint összeg illetheti, amelyet bírósági letétbe helyezett. A többlethasználati díj fizetése iránti kereset elutasítását kérte. A III. rendű alperes bejegyzett jogai fennmaradása mellett nem ellenezte, hogy a felperes tulajdoni hányadát az I. rendű alperes váltsa magához. Árverési értékesítés elrendelése esetén hivatkozott arra, hogy az árverés során elsődlegesen a III. rendű alperes követelését kell kielégíteni.

Az elsőfokú bíróság ítéletében arra kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 942.960 forintot, és a felperes többlethasználati díj fizetésére irányuló keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján azt állapította meg, hogy a felek a házasságkötést megelőzően nem éltek élettársi kapcsolatban. Elfogadta az I. rendű alperesnek azt az állítását, hogy a telek vételárát a házasságkötés előtt megtakarított készpénzének a felhasználásával fizette ki. Az időmúlás és a megtakarítási forma jellege miatt a perben ugyan nem lehetett egyértelműen okirattal igazolni a megtakarítás létét, nem volt azonban hitelt érdemlő adat arra vonatkozóan sem, hogy a telek vételárára a feleknek egyéb közös vagyoni forrás rendelkezésükre állt volna. Erre tekintettel a telek értékét az I. rendű alperes különvagyónaként vette figyelembe.

Bizonyítottanak látta az elsőfokú bíróság azt az I. rendű alperesi állítást is, hogy az építkezéshez 5.000.000 forint különvagyon az I. rendű alperes rendelkezésére állt. Ez az összeg, mint az I. rendű alperes közvetlen családjának összefogásával juttatott vagyoni érték a Legfelsőbb Bíróság 281. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalása szerint az I. rendű alperes részére szóló juttatásnak, és így az I. rendű alperes különvagyónak minősül. Nem fogadta el a felperesnek azt az állítását, hogy neki is rendelkezésére állt az építkezés során felhasznált különvagyona. A különvagyon létre

ugyanis kellő pontosságú adat nem állt rendelkezésre, vagy olyan időben történt a különvagyon juttatása, amikor az építkezés már befejeződött.

Az építkezés 14.918.400 forintos bekerülési költségét csökkentette a szívességből, ingyenesen történt épületgépészeti szerelés 518.400 és 238.080 forintos munkadíjával. Így az építkezés bekerülési költsége 14.161.920 forint. Ez a telek 2.100.000 forintos értékével 16.261.920 forint összegű teljes műszaki értéket jelent.

Ebből az I. rendű alperes javára a 2.100.000 forint értékű telek, az építkezéshez felhasznált 5.000.000 forint összegű különvagyona, valamint a fennmaradó 9.161.920 forint összegű felhasznált közös vagyon fele, 4.580.960 forint számolható el.

A felperes javára pedig az építkezéshez felhasznált 9.161.920 forint közös vagyoni hozzájárulás fele, 4.580.960 forint számolható el. Ebből az következik, hogy a felperest 28/100 tulajdoni hányad (4.580.960/16.261.920) illeti meg.

A közös tulajdon megszüntetése során fizetendő megváltási ár kiszámításához az ingatlan jelenlegi 13.650.000 forintos forgalmi értékét az elsőfokú bíróság csökkentette az ítélethozatal időpontjában fennálló hiteltartozások összegével 3.461.541; valamint 971.190 forinttal. Az ingatlan tiszta forgalmi értéke így 9.217.269 forint. A felperest a 28/100 tulajdoni hányada alapján megillető forgalmi érték 2.580.835 forint.

Ezt a megváltási árat azonban csökkenteni kell az I. rendű alperes által az életközösség megszakításától kezdődően teljesített 2.562.500 és 713.250 forint összegű törlesztés felével, 1.637.875 forinttal. A felperest a megváltási ár címén így 942.960 forint illeti meg.

Az I. rendű alperes által a bírósági teljesítési letétbe befizetett 1.000.000 forint kellő biztonságú fedezetet képez a felperest megillető megváltási kifizetéséhez, ezért az elsőfokú bíróság mellőzte a felperes tulajdoni hányadának bejegyeztetését, majd az I. rendű alperesi általi magához váltás után újabb ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetést.

A felperes többtelehasználati díj fizetésére irányuló keresetét arra hivatkozással utasította el, hogy már a bontóperben is csatolt a felperes egy rendőrségi feljelentést, amelyben a felperes nevezte meg barátnőjét. Ebből egyértelműen kitűnt, hogy a felperes házasságon kívüli kapcsolatot létesített. Ez a tény pedig kizárja, hogy a felperes közös ingatlanból való távozásra irányuló szándéka ne lett volna önkéntes. Nem volt elvárható az I. rendű alperestől, hogy a felperes házastársi hűséget sértő magatartása után a felperest visszaengedje a közös lakásba. Ilyen szándéka a felperesnek azért sem lehetett, mert a házassági bontóperben a felperes azt a konkrét nyilatkozatot tette, hogy nem akar a közös lakásban lakni. A házastárs részére a volt közös ingatlan használata a bírói gyakorlat szerint elsősorban természetben biztosított. Természetbeni használat hiányában a használat pénzbeli ellenértékére csak akkor lehet jogosult, ha a távozása nem volt önkéntes. A felperes a házassági bontóperben a többtelehasználati díj iránti igényéről le is mondott. A jogfenntartás nem értékelhető nyilatkozat és a felperes távozásának önkéntességén nem változtat.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg:

- állapítsa meg, hogy az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát házassági vagyontársaság jogcímén megszerezte;
- rendelje el a közös tulajdon megszüntetését úgy, hogy az I. rendű alperest kötelezze a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának 4.514.849 forint megváltási ár fejében történő megváltására, illetve az I. rendű alperes teljesítőképessége hiányában rendelje el a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését;
- és kötelezze az I. rendű alperest többtelehasználati díj címén 3.605.056 forint megfizetésére.

Fenntartotta azt az állítását, hogy a házasságkötést megelőzően az I. rendű alperessel már élettársi

kapcsolatban éltek. Hivatkozott ... tanú vallomására, aki úgy nyilatkozott, hogy az I. rendű alperessel a kapcsolata már 1998 júniusától fennállt.

A telek tulajdonjogának megszerzése a házassági életközösség fennállása alatt történt, ezért a Csjt. közös vagyon vélelmére vonatkozó szabályával szemben az I. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a telek vételárát különvagyonából fizette ki. Ezért téves az elsőfokú bíróságnak az a döntése, amely azért tekintette a telket az I. rendű alperes különvagyonának, mert nem állt hitelt érdemlő adat rendelkezésre arra vonatkozóan, hogy annak közös vagyoni forrása lett volna.

Sérelmezte az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását is, hogy az I. rendű alperesnek az építkezéshez 5.000.000 forint különvagyon állt a rendelkezésére. Az I. rendű alperes ugyanis nem bizonyította, hogy milyen összeget kapott a szüleitől és a testvérétől az építkezésre és nem bizonyította azt sem, hogy a kapott összeget mire fordította.

Vitatta az elsőfokú ítéletnek azt a számítását is, amely során az építkezés bekerülési költségét az épületgépészeti szerelés munkadíjával csökkentette. Az I. rendű alperes ugyanis személyes meghallgatása során úgy nyilatkozott, hogy ezt a munkadíjat a kölcsön felhasználásával megfizették.

Számítása szerint az ingatlan 13.650.000 forintos forgalmi értékét csökkenteni kell az I. rendű alperes által teljesített 4.620.301 forint összegű ... törlesztés összegével. A megosztandó tiszta érték így 9.029.699 forint, amelynek fele; 4.514.849 forint illeti meg a felperest.

Kifogásolta az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását is, hogy a perbeli ingatlant önként hagyta el. Az elsőfokú eljárás során ugyanis okiratokkal, így a ...i Járásbíróság 2008. április 9. napján meghozott Sze.953/2007/4. számú végzésével bizonyította, hogy 2008. október 10. napján rendőri segítséget kért, mert lakásába nem tudott bejutni. A lakásba történő bejutási kísérlete során az I. rendű alperes és testvére megfenyegették.

Hivatkozott a felperes arra is, hogy az I. rendű alperes keresetét 1.000.000 forint összeg erejéig elismerte, amely elismerést az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyott.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a 2001. október 22. napján kelt átvételi elismervény (19. sorszám alatti irat), ..., ..., ... (25. sorszám alatti jegyzőkönyv) és ... (29. számú jegyzőkönyv) tanúk vallomása, az ... Bank Nyrt. ... fiókjának 26. sorszám alatti iratai, a ...i Rendőrkapitányság ... Rendőrőrsén 2007. október 9. napján tett feljelentés, (21/1. szám alatt csatolt irat) ... tanú vallomása (25. sorszám alatti jegyzőkönyv), a ...i Városi Bíróság P.20.783/2007. számú, a felek házasságának felbontására irányuló per iratai, valamint a felek másodfokú tárgyaláson tett előadása alapján az alábbiak szerint egészíti ki:

Az I. rendű alperes a házasságkötést megelőzően postai kincstárjegyben tartott, 800-900.000 forint összegű készpénz megtakarítással rendelkezett. Ennek felhasználásával vásárolta a telekingatlant 700.000 forint vételárért.

Az építkezés kezdetén, 2001. szeptember hónapban szüleitől 3.500.000 forint, testvérétől pedig 1.500.000 forint készpénzt kapott. A család megállapodása az volt, hogy ezen juttatás fejében az I. rendű alperes a szüleinek tulajdonában álló családi ház ingatlan öt megillető örökrészéről a testvére javára lemond. Az 5.000.000 forint készpénz átadása ... és ... tanúk előtt történt, az átadásról 2001. október 22. napján teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt megállapodás készült.

A felek 2002. január hónapban kérték az ... Bank Nyrt.-től a 4.750.000 forint összegű hitel folyósítását. A bírálati és határozati lap adatai szerint ekkor az építkezés készültségi foka 49%-os, a saját erőből elvégzett munka értéke pedig 4.850.000 forint volt. A felek, mint hiteligénylők terhelhető összjövedelme 123.582 forint volt, amelynek 19,95%-át 24.660 forintot jelentett a havi törlesztőrészlet összege.

2002. október hónapban a felek további 1.250.000 forint összegű hitelt igényeltek. Ekkor a terhelhető összjövedelmük 123.600 forint volt, amelynek a 6.580 forint összegű törlesztőrészlet

5.32%-át jelentette.

A felperes 2007 őszén házasságon kívüli kapcsolatot létesített. Miután az I. rendű alperes erről tudomást szerzett és felelősségre vonta a felperest, a felperes elhagyta a közös lakást. Ezt követően előfordult, hogy az I. rendű alperes és testvére nem engedte be a lakásba a felperest. A házasság felbontására irányuló keresetlevél 2007. november 26. napján történt benyújtásakor a felperes már későbbi élettársa nagyszülőjének a tulajdonában álló ingatlanban lakott szívésségi lakáshasználóként, a tárgyalásra szóló idézést 2008. február 7. napján ezen a címen személyesen vette át. A házassági bontóper tartama alatt korábbi barátnőjével már élettársi kapcsolatban élt, ez a kapcsolata jelenleg is fennáll. A házassági bontóper 2008. március 31. napján tartott tárgyalásán a felperes úgy nyilatkozott, hogy nem akar a közös lakásban lakni.

A fellebbezés a kiegészített tényállás alapján alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a fenti kiegészítés mellett helyesen állapította meg és a rendelkezésre álló bizonyítékok helyes mérlegelésével határozta meg az ingatlanban a felperest megillető tulajdoni hányad mértékét, ez alapján a felperesnek járó megváltási ár összegét, valamint azt is, hogy a többlethasználati díj iránti igénye alaptalan.

Tévesen hivatkozott a felperes fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú eljárás során bizonyította a házasságkötés előtti élettársi kapcsolat fennállását. Ezt az állítását cáfolta az I. rendű alperes édesanyjának ...nének, és testvérének ...nek (25. sorszám alatti jegyzőkönyv 6. és 8. oldal), valamint a felperes testvérének, ...nak (29. számú jegyzőkönyv 3. oldal) a tanúvallomása. Ezen, a felekkel közeli hozzátartozói kapcsolatban álló tanúkon kívül teljesen érdektelen tanú, ... (40. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. oldal) sem támasztotta alá a felperes élettársi kapcsolat fennállására tett előadását, aki úgy nyilatkozott, hogy a felperes a házasságkötés előtt udvarlóként „lejárt” az I. rendű alpereshez ...re. A felperes fellebbezési hivatkozásával szemben ... tanú is (32. sorszám alatti jegyzőkönyv 3. oldal) teljesen egyértelműen azt állította, hogy a felperes 1994 késő ősztől 1995 közepéig, majd 1998. január 4. napjától az esküvőig, 2000. szeptember 9. napjáig a tanúnál lakott és csak hétfőeken járt az I. rendű alpereshez ...re. ... (25. sorszám alatti jegyzőkönyv 10. oldal) és ... (36. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. oldal) tanúk ugyanezen tanúvallomásokkal szemben úgy nyilatkoztak, hogy a házasságkötés előtt már együtt éltek a felek, de az élettársi kapcsolat további feltételét, a közös gazdálkodást ők sem tudták alátámasztani.

Az elsőfokú bíróság tehát helyesen állapította meg, hogy a felek a házasságkötést megelőzően nem éltek élettársi kapcsolatban, így életközösségük és közös gazdálkodásuk kezdetének időpontja a házasságkötés napja.

Helyesen hivatkozik a felperes fellebbezésében arra, hogy a telekingatlan visszterhesen, adásvétel jogcímén történt megszerzésére a felek házassági életközösségének fennállása alatt került sor, így a Csjt. 27. § (1) bekezdés alapján a vélelem az, hogy a vételár a házastársi közös vagyonból származott. Az elsőfokú bíróság azonban a bizonyítékok helyes mérlegelésével jutott arra az álláspontra, hogy a vélelmet az I. rendű alperes megdöntötte és bizonyította, hogy a telek 700.000 forintos vételárát különvagyonából, a házasságkötés előtt meglévő megtakarításának a felhasználásával fizette ki.

Okirati bizonyíték valóban nem állt az I. rendű alperes rendelkezésére annak bizonyítására, hogy a telek tulajdonjogának megszerzésekor rendelkezett az általa állított, bemutatóra szóló kincstárjegyben lévő megtakarítással. Azt az állítását azonban, hogy ilyen megtakarítással rendelkezett, édesanyja és testvére (25. sorszám alatti jegyzőkönyv 6. és 8. oldal) tanúvallomásán kívül érdektelen tanú, ... vallomása (29. számú jegyzőkönyv 3. oldal) is alátámasztotta.

A tanúvallomásokon kívül közvetetten igazolja az I. rendű alperes különvagyonának létre és

felhasználására vonatkozó előadását az is, hogy a felperes által állított, a felek munkabéréből származó megtakarítás nem fedezhette a telek vételárát. A felek a 2001. évi havi 123.582 forint összegű jövedelmükből a házasságkötés 2000. szeptember 8-i időpontjától a telek vételárának 2001. június hónapban történt kifizetéséig eltelt 9 hónapos időtartam alatt akkor sem takaríthatták meg a 700.000 forintos vételarat, ha megélhetésük költségeire csak a havi bevételük felét használták fel. Helyesen állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, hogy a telek közös vagyoni jellege mellett szóló vélelem megdőlt és az I. rendű alperes bizonyította, hogy a telek vételárát a házasságkötés előtt is meglévő megtakarításának, mint különvagyónak a felhasználásával fizette ki.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy a felek az építkezéshez felhasználták az I. rendű alperes 5.000.000 forint összegű különvagyonát. Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását ebben a körben az alábbiakkal egészíti ki:

A felperes állítása az volt, hogy a felek közös keresetéből származó megtakarítás, valamint a felvett ... kölcsön fedezte az építkezés teljes költségét. Az I. rendű alperes ezzel szemben azt adta elő, hogy az ... kölcsön folyósításához szükséges önerő a szüleitől és testvérétől származó ajándékból származott, a felvett kölcsönökön és a közös megtakarításaikon kívül erre az összegre is szükség volt az építkezés megvalósításához.

Az építkezés teljes bekerülési költsége az épületgépészeti szerelés munkadíjával csökkentve 14.161.920 forint volt. Bizonyítottan a felek rendelkezésére állt az építkezéshez az adó visszatérítés és az ... kölcsönök összege 6.400.000 forint összegben. Ezen felül a feleknek még 7.762.000 forintra volt szükségük ahhoz, hogy az építkezést be tudják fejezni. A házasságkötéstől az építkezés 2002. december 31. napján történt befejezéséig eltelt 28 hónapos időtartamban ezt az összeget a felek csak akkor tudták volna összegyűjteni, ha havonta 277.000 forint megtakarításuk van. Nyilvánvaló, hogy a havi 123.600 forint bevételükből ilyen összeget nem lehetett megtakarítani. Abban az esetben, ha bevételüknek kb. felét fordították megélhetési költségeikre, a 28 hónap alatt legfeljebb 1.680.000 forintot tudtak összegyűjteni. Ha pedig szükségleteiket olyan mértékben megszorították, hogy megélhetésükre legfeljebb havi 30.000 forintot használtak fel, akkor is legfeljebb 2.620.000 forint körüli összeget tudtak megtakarítani. Ez pedig azt jelenti, hogy legalább 5.000.000 forint körüli összeg hiányzott az építkezés befejezéséhez. Az I. rendű alperes 5.000.000 forint összegű különvagyonán kívül más forrásból ez az összeg nem állhatott a felek rendelkezésére.

Az I. rendű alperesnek azt az állítását, hogy szülei és testvére az építkezéshez 5.000.000 forint összegű készpénzt nyújtottak számára azzal a feltétellel, hogy ezen támogatás fejében a szülői házból őt megillető örökrésről a testvére javára lemond, alátámasztja édesanyjának és testvérének a tanúvallomása (25. sorszám alatti jegyzőkönyv 6. és 8. oldal).

Tény, hogy az I. rendű alperes édesanyja és testvére mint közeli hozzátartozó, nem tekinthető érdektelen tanúnak. Tanúvallomásukat azonban megerősíti az érdektelen ... tanú vallomása (25. számú jegyzőkönyv 4. oldal), aki az I. rendű alperessel, édesanyjával és testvérével teljesen egybehangzóan nyilatkozott a pénz átadásának tényéről és annak körülményeiről, valamint a pénz átadását igazoló átvételi elismervényt is tanúként írta alá. Ugyanilyen érdektelen tanúnak tekinthető az I. rendű alperessel már távolabbi hozzátartozói kapcsolatban álló ... (29. számú jegyzőkönyv 3. oldal), aki szintén jelen volt a pénz átadásakor és az átvételi elismervényt tanúként aláírta.

A pénz átadásának tényét, valamint az I. rendű alperest és testvérét majdan megillető örökség felosztására vonatkozó családon belüli megállapodást bizonyítja a 2001. október 22. napján kelt teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervény is. Az okiratot az I. rendű alperes édesanyja készítette, aki nyilvánvalóan járatlan a jogi szakkifejezésekben és az okiratok szabatos megfogalmazásában. Ezért nem vonja kétségbe az átvételi elismervényben foglaltakat az sem, hogy az okirat megfogalmazása szerint az 5.000.000 forint felhasználása az okirat aláírásakor már meg is

történt.

Közvetetten alátámasztják az I. rendű alperesi előadást azok az érdektelen tanúk is, akik egybehangzóan úgy nyilatkoztak, hogy az építkezést az I. rendű alperes édesanyja szervezte és a munkadíjakat, építési költségeket ő fizette (... tanúnak a 25. sorszám alatti jegyzőkönyv 4. oldalán, ... tanúnak a 29. számú jegyzőkönyv 5. oldalán, ... tanúnak a 32. számú jegyzőkönyv 2. oldalán, ... tanúnak a 32. számú jegyzőkönyv 2. oldalán lévő tanúvallomása).

Helyesen járt el az elsőfokú bíróság akkor is, amikor az építkezés szakértő által megállapított 14.918.400 forintos bekerülési költségét csökkentette az épületgépészet összesen 756.480 forint összegű munkadíjával. Azt a tényt ugyanis, hogy az I. rendű alperes hozzátartozói az épületgépészeti munkákért munkadíjat nem kértek a felektől, az I. rendű alperes édesanyjának tanúvallomásán kívül (25. sorszám alatti jegyzőkönyv 7. oldal) alátámasztotta a munkákat végző ... tanúvallomása is (25. sorszám alatti jegyzőkönyv 10. oldal).

Az elsőfokú bíróság a felperes tulajdoni hányadának mértékét a szakértő által megállapított bekerülési költség és ezen belül az I. rendű alperes különvagyonra, valamint a felhasznált közös vagyon aránya alapján helyesen határozta meg. Téves a felperesnek a fellebbezésben kifejtett, a tulajdoni hányad megállapítására vonatkozó számítása is. A felperes tulajdoni hányadának meghatározása érdekében az ingatlan forgalmi értékét ugyanis nem az I. rendű alperes által teljesített ... kölcsön törlesztés összegével kell csökkenteni, hanem az elsőfokú bíróság által számolt módon: az ingatlan forgalmi értékéből az ítélelhozatalkor fennálló kölcsöntartozás összegét kell levonni. Ennek összege az ... Bank Nyrt. 79. sorszám alatti irata szerint $3.461.541 + 971.190 = 4.432.731$ forint. Ezt levonva az ingatlan forgalmi értékéből, az ingatlan tiszta forgalmi értéke az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított 9.217.269 forint.

Ebből az értékből kell megállapítani a felperes 28/100 tulajdoni hányadának értékét, amely az elsőfokú bíróság által helyesen számolt 2.580.835 forint. Ez az összeg illetné meg a felperest a 28/100 tulajdoni hányadának megváltási áráként.

Az életközösség megszakitásától kezdődően nem vitatottan az I. rendű alperes fizette a felperes helyett is az ... kölcsönök törlesztőrészletét, amelynek összege az ... Bank Nyrt. 79. sorszám alatti kimutatása szerint összesen $2.562.500 + 713.250 = 3.275.750$ forint. Ebből a felperesre eső 1.637.875 forintot a megváltási árból levonva helyesen határozta meg az elsőfokú bíróság a felperest megillető összeget 942.960 forintban.

Tény, hogy az I. rendű alperes a 2015. január 28. napján előterjesztett 64. sorszám alatti érdemi ellenkérelmében a felperes keresetét 1.000.000 forint megváltási ár erejéig elismerte. Ezt a nyilatkozatát arra tekintettel tette, hogy a megváltási ár kiszámítása során figyelembe vette az ... kölcsön általa történő törlesztését is. A nyilatkozat tételekor az I. rendű alperes összesen 3.020.860 forint törlesztőrészletet fizetett meg, amelyből a felperest 1.510.430 forint terhelte volna. A felperes tulajdoni hányada fejében járó 2.580.835 forint megváltási árat a helyette kifizetett 1.510.430 forint összegű törlesztőrészlettel csökkentve a felperest 2005. január 28. napján valóban az I. rendű alperes által elismert összegnek megfelelő 1.070.405 forint megváltási ár illette meg. Ezt követően azonban 2015. november 2. napjáig az I. rendű alperes kifizetett további 254.890 forint összegű törlesztőrészletet. Olyan tartalmú nyilatkozatot pedig nem tett az I. rendű alperes, hogy a 64. sorszám alatti előkészítő iratban tett elismerését követően a felperes helyett általa kifizetett törlesztőrészletek elszámolását nem kéri. Ezért nem lépett túl az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes ellenkérelmén, amikor a 2015. január 28. napján tett 1.000.000 forint megfizetésére vonatkozó elismerése ellenére ennél alacsonyabb összeg megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest.

A kiegészített tényállás alapján alaptalan a felperesnek a többlethasználati díj fizetésére irányuló

keresetét elutasító ítéleti rendelkezés ellen előterjesztett fellebbezése is.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes új érzelmi kapcsolatának kialakítása miatt, önként költözött el a közös lakásból és nem akart életvitelszerűen a közös lakásban lakni. Ahogyan arra az elsőfokú bíróság is utalt, a Legfelsőbb Bíróság több – így a BH1992.313. és BH1997.478. számú – eseti döntésében kifejtette, hogy a Ptk. 140.§ (1) bekezdésében és a 141.§-ában foglaltak alkalmazása körében az ítélkezési gyakorlat következetes abban, hogy a tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatra a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében nincs módja, vagy attól a tulajdonostárs jogellenesen elzárta. A használatról történő jogellenes elzárásnak minősül az is, ha a tulajdonostárs felróható magatartásával a közös használatot lehetetlenné teszi. Ezeket a körülményeket a Pp. 164.§ (1) bekezdés alapján a felperesnek kellett volna bizonyítania. Ezt az állítását azonban a felperes nem tudta bizonyítani: önmagában az a tény, hogy elköltözését követően, egy alkalommal, egy éjszaka az I. rendű alperes nem engedte be a felperest a közös lakásba, nem bizonyítja azt a felperesi állítást, hogy az I. rendű alperes zárta el a felperest a lakás használatától. Ezzel szemben azok a bizonyított tények, hogy 2007. október elején a felperesnek általa sem vitatottan fennállt a házasságon kívüli kapcsolata, november hónapban már a barátnője közeli hozzátartozójánál lakott szívdességi lakáshasználóként, és élettársi kapcsolatot is létesítettek, azt az I. rendű alperesi állítást támasztják alá, hogy a felperes új családot alapított és nem is állt szándékában a volt közös lakás használata. Ezt egyébként a felperes a házassági bontóperben egyértelműen az I. rendű alperes tudomására is hozta. A felperes tehát az ingatlan birtoklására és használatára vonatkozó jogát saját elhatározásából nem gyakorolta, és magatartásának anyagi következményeit jogszerűen nem háríthatja az I. rendű alperesre. Helyesen döntött ezért az elsőfokú bíróság, amikor a felperes többlethasználati díj fizetésére irányuló keresetét elutasította.

Az elsőfokú ítélet rendelkező része nem tartalmazza, de indokolása szerint az elsőfokú bíróság elutasította a felperes 942.960 forintot meghaladó, valamint a többlethasználati díj fizetésére irányuló keresetét. Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ezen tartalmú ítéletét indokainak kiegészítésével a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta.

A fellebbezésben vitatott érték az Itv. 39.§ (1) bekezdés alapján 2.467.800 forint, amelyből az ingatlan tulajdoni hányadára eső érték 2.027.799; (az ingatlan vitatott 22/100 tulajdoni hányadának értéke), a többlethasználati díjra eső érték pedig 440.000 forint. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték az Itv. 46. § (1) bekezdés alapján 197.400 forint. A felperes fellebbezése teljes mértékben eredménytelen lett, ezért a Pp. 239. §. alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdés és a 6/1986.(VI.26.) IM. rendelet 13.§ (2) bekezdés alapján a fellebbezési illetéket teljes egészében a felperes viseli.

Az I. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíja a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján 62.000 forint, amelynek megfizetésére a felperes köteles Pp. 239. §. alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdés alapján.

A pártfogó ügyvéd által képviselt felperes pervesztessége a másodfokú eljárásban 100%-os mértékű, a pártfogó ügyvéd munkadíját az állam viseli. Ezt az ítélet tábla a Pp.87.§ (2) bekezdés alapján állapította meg.

Budapest, 2016. szeptember 20.

Dr. Lukács Zsuzsanna s. k.
a tanács elnöke

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s. k.

Kepesné dr. Bekő Borbála s. k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hiteléül: