

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Magyar István ügyvéd (fél címe 2) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, dr. Barna Gabriella ügyvéd (fél címe.) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen élettársi vagyonszövetség megosztása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2016. szeptember 15. napján meghozott P/P.IV.6.P.21.988/2007/272. számú ítélete ellen a felperes és alperes részéről 273. és 275. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezéseit nem érinti, fellebbezett részében részben megváltoztatja.

A felperes által a hrsz. alatt nyilvántartott, szám alatti ingatlanban megszerzett tulajdoni hányad mértékét 16/100 tulajdoni hányadra leszállítja;

a felperes által a hrsz. alatt nyilvántartott, szám alatti ingatlanban megszerzett tulajdoni hányad mértékét 40/100 tulajdoni hányadra leszállítja.

Az alperes által a felperes részére a hrsz.-ú, szám alatti ingatlan 16/100 tulajdoni hányadának megváltási áráként fizetendő összeget 5.017.600 (Ötmillió-tizenhétezer-hatszáz) forintra leszállítja.

A felperes által az alperes részére a hrsz.-ú, szám alatti ingatlanban fennálló 60/100 tulajdoni hányadának megváltási áráként fizetendő összeget 6.240.000 (Hatmillió-kétszáznegyvenezer) forintra felemeli.

A hrsz.-on felvett, természetben ... ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szünteti meg, hogy felperes neve felperes 6/612 tulajdoni illetőségét alperes neve alperes tulajdonába adja. Kötelezi a bíróság az alperest, hogy 30 nap alatt fizessen meg a felperesnek 1.550.000 (Egymillió-ötszázötvenezer) forint megváltási árat.

Az alperes által a felperesnek értékkiegyenlítés címén fizetendő összeget a teljesítési határidő változatlanul tartása mellett 3.838.698 (Hárommillió-nyolcszázharmincnyolcezer-hatszázkilencvennyolc) forintra felemeli.

Az ítéltábla azt állapítja meg, hogy a Pesti Központi Kerületi Bíróság 6.P.53.015/2015/8. számú jogerős ítélete alapján az alperesnek a ... társasház közösséggel szemben fennálló tartozásából a feleket a tőketartozás terheli egymás között egyenlő arányban.

A megváltási árák és az értékkiegyenlítés beszámításával az alperes által a teljesítési határidő változatlanul tartása mellett a felperesnek fizetendő összeget 226.298 (Kétszázhuszonhatezer-

kétszázkilencvennyolc) forintra leszállítja.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest az államnak felhívásra 1.228.200 (Egymillió-kétszázhuszonnyolcezer-kétszáz) forint, az alperest pedig 1.114.000 (Egymillió-száztizennégyezer) forint fellebbezési illeték megfizetésére.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 25.000 (Huszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

I. Az élettársi kapcsolat időtartama:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felek 1992. évtől kezdődően érzelmi kapcsolatban álltak és a felperes alkalmanként az alperes önálló bérleményét képező szám alatti lakásban tartózkodott. 1994. év elején támogatta az alperest nagynénje ápolásában, részt vett az épület lakásai értékesítésének előkészítésében és a lakáson belüli kisebb munkák elvégzésében. Ugyanakkor az alperes 1992. és 1996. év közötti időtartamban több, részben a felperes által is ismert szerelmi kapcsolatot tartott fenn; 1995. évben harmadik személlyel házasságkötést tervezett, azonban attól közvetlenül az esküvő előtt visszalépett. A felek élettársi viszonya 1997. januárban kezdődött és 1997. november 2-án közös gyermekük született. Kapcsolatuk 2006. május végén szűnt meg véglegesen és az alperes a közös kiskorú gyermekkel 2006. december 1. napján költözött el a lakásból.

A felperes keresetében az élettársi közös vagyon megosztását kérte. Keresetének ténybeli alapjául arra hivatkozott, hogy az alperessel 1992. október és 2006. szeptember vége közötti időtartamban élettársi kapcsolatban élt.

Az alperes nem vitatta az élettársi kapcsolat fennállását, de annak kezdő időpontját 1997. év elejében, végső időpontját pedig 2006 tavaszában ismerte el.

Az elsőfokú bíróság ítéletében azt állapította meg, hogy az életközösség megszűnésekor hatályos Ptk. 685/A. §-a által szabályozott élettársi kapcsolat a felek között 1997. év januárban kezdődött és 2006. május 31. napján fejeződött be. Az élettársi kapcsolat fennállására nincs törvényi vélelem, ezért a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az élettársi kapcsolat az alperes által elismert későbbi időpontot megelőzően kezdődött, illetve az alperes által elismert időpontot követően fejeződött be.

Az alperes a közös gazdálkodást csak 1997. januártól kezdődően ismerte el és a felperes az alperes lakásába is csak 1997 áprilisában jelentkezett be. A felperes nem tudta bizonyítani, hogy az 1997. januári időpontot megelőzően mely időszakban és időtartamokban, milyen kapcsolatban álltak, és nem tudta bizonyítani azt sem, hogy 1997 januárját megelőzően fennállt közöttük a közös gazdálkodás. Ezért az élettársi kapcsolat kezdetét az elsőfokú bíróság 1997. januárban fogadta el.

Az élettársi kapcsolat megszakadásának időpontját az alperes 2006 tavaszában jelölte meg. Ezzel szemben a felperes egy ügyvédi felszólító levélben ezt az időpontot 2006. augusztus 31. napjában határozta meg. A per során beadványaiban 2006. október 30. napjáig bezárólagosan több, különböző dátumot jelölt meg az életközösség megszakadásaként, illetve úgy nyilatkozott, hogy az általuk

bérbe adott lakások bérleti díjával az alperes 2006. június 1. napjától kezdődően nem számolt el. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes az alperes által nem vitatott 2006 tavaszánál későbbi időpontot nem tudott bizonyítani, ezért az életközösség megszűnésének időpontját 2006. május 31. napjában határozta meg.

Az ítélet ezen megállapítását fellebbezésében a felperes vitatta és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával annak megállapítását kérte, hogy élettársi kapcsolatuk 1992. október hónapban kezdődött és 2006. október végéig fennállt.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az élettársi kapcsolat kezdő időpontját úgy határozta meg, hogy a közös gyermekük születésétől kilenc hónapot visszaszámolt. Ezt azért kifogásolta, mert a gyermekvállalás az alperessel sok évi együttélés jó tapasztalatai alapján meghozott közös döntésük volt. Állítása szerint az életközösség időtartamára vonatkozó állítását bizonyította az alperes nagynénjének tanúvallomása, a társasházban az egyes ingatlanok megvásárlása előkészítésénél végzett tevékenysége, ... ügyvéd 2006. szeptember 20-án kelt levele és az arra adott válasz, valamint a felperes és volt házastársa házasságának felbontása iránti perben keletkezett jegyzőkönyv.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében ebben a körben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az élettársi kapcsolat eltérő időtartamának megállapítására irányuló fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást az élettársi kapcsolat fennállása és annak időtartama körében a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg és az abból levont jogi következtetéseivel egyetért az ítéletben.

Az elsőfokú bíróság által helyesen hivatkozott törvényhelyhez kapcsolódó ítélkezési gyakorlat szerint az élettársi kapcsolat fogalma feltételezi a felek közös lakásban való együttélését, a közös háztartás fenntartását, a felek közötti érzelmi és gazdasági közösség fennállását, az összetartozásuk harmadik személyekkel szembeni felvállalásának tényét, valamint azt is, hogy a felek legalább hallgatolagosan egyetértsenek abban, hogy a közös gazdasági tevékenységük eredményeként szerzett vagyon közös legyen. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.20.044/2011/4., 20.357/2011/9.)

Ezeknek a feltételeknek általában egyidejűleg kell fennállni és bármelyik feltétel hiánya vagy bizonyíthatatlansága kizárja az élettársi kapcsolat megállapítását. Helyesen rögzítette azt is az elsőfokú bíróság, hogy a felperes által állított kezdő és befejező időpont bizonyítása - tehát az, hogy az élettársi kapcsolat megállapíthatóságának valamennyi feltétele fennállt a felperes által állított teljes időszakban - a felperest terhelte.

Tévesen hivatkozik a felperes fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú bíróság az élettársi kapcsolat kezdő időpontját úgy határozta meg, hogy a közös gyermekük születésétől visszaszámolt kilenc hónapot. Ezzel a felperesi érveléssel szemben az elsőfokú bíróság az élettársi kapcsolat kezdő időpontját az alperes elismerése alapján, általa az élettársi kapcsolat kezdeteként megjelölt legkorábbi időpontban határozta meg. (208. számú jegyzőkönyv 3. oldal) Egyező előadás hiányában pedig nem lehetett tényként azt sem megállapítani, hogy a gyermekvállalás a felek korábban, közösen meghozott döntése volt, mert az alperes ezzel kifejezetten ellentétes előadást tett. (208. számú jegyzőkönyv 3. oldal).

A felperes fellebbezési érvelésével szemben az alperes nagynénjének tanúvallomása (... tanú 15. sorszám alatti jegyzőkönyv 10. oldalán lévő tanúvallomása) az élettársi kapcsolat feltételei közül kizárólag a felek érzelmi viszonyának és közös háztartásban történő együttélésének a bizonyítására alkalmas. Az alperes által kifejezetten vitatott gazdasági közösségre vonatkozóan a tanú nem tudott nyilatkozni.

A felperes volt házastársának a házasság felbontása iránti perükben tett előadása pedig kizárólag azt bizonyítja, hogy a felperes 1992. november hónapban költözött el a közös lakásukból. Előadása kiterjedt arra is, hogy a felperes élettársi kapcsolatot létesített, de annak kezdetére nem tudott

nyilatkozni (16/1. sorszám alatt csatolt irat).

Az alperesi jogi képviselő által 2006. szeptember 20. napján a felperes jogi képviselőjének írt levél valóban azt tartalmazza, hogy az alperes előadása szerint élettársi kapcsolatukat 1994. október hónapban létesítették (212/19. sorszám alatt csatolt irat). Ez az okirat azonban az alperes egyéb előadásával és egyéb bizonyítékokkal összevetve önmagában nem alkalmas az élettársi kapcsolat felperes által állított kezdő időpontjának megállapítására.

..., valamint tanúk (15. sorszám alatti jegyzőkönyv 5. és 8. oldal) a felperesi fellebbezésben foglaltaknak megfelelően bizonyították a felperesnek azt az állítását, hogy részt vett a társasház ügyeinek intézésében. ... tanú ennek időpontját 1997. évre, illetve az ezt megelőző időszakra tette, ... pedig úgy nyilatkozott, hogy a felperes a ház megvételének előkészítő munkáiban vett részt. A társasházban végzett ezen tevékenysége a felperesnek bizonyított, de ez nem alkalmas annak bizonyítására is, hogy az élettársi kapcsolat a felperes által állított 1992. október hónapban kezdődött.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helyes mérlegelésével határozta meg az élettársi kapcsolat befejezésének a 2006. május 31-i időpontját is.

Ezen indokok alapján az ítéletábra helybenhagyta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a felek élettársi kapcsolata 1997. január és 2006. május 31. napja közötti időtartamban állt fenn.

II. Szerzési arány:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes az élettársi kapcsolat teljes tartama alatt az ... Kft., majd ... Kht. alkalmazásában állt. 1997. január és 2006. május 31. napja között elért jövedelme 28.361.112 forint volt.

Az alperes az együttélés alatt a Központjában dolgozott. 1997 novemberétől 1998. ápriliséig terhességi gyermekágyi segélyben, majd 1998. októberig gyermekgondozási segélyben részesült. Munkaviszonya mellett 2002. évtől kezdődően a ... Betéti Társaságon keresztül - melynek a felperes beltagja, az alperes pedig kültagja volt - vizsgaelőadó és óraadó feladatokat látott el. 2005. január 1. napjától pedig a ... Közalapítványnál is végzett munkát.

A felperes állítása szerint a felek szerzésben való közreműködésének aránya azonos mértékű volt. Az alperes ezt vitatta, szerzési arányukat a felperesre terheesebben 40%-60%-os arányban határozta meg.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felek szerzésben való közreműködésének pontos aránya nem volt megállapítható, ezért azt a Ptk. 578/G. § (1) bekezdésének alkalmazásával azonos mértékűnek tekintette.

Az alperes ugyan állította, hogy munkaviszonya mellett több forrásból származó jövedelemmel rendelkezett, amelyek meghaladták a felperes munkabérét. A rendelkezésre álló munkáltatói munkabér igazolások, ... Nyugdíjbiztosítási Főosztálya, a NAV és MÁK jövedelemigazolásai azonban nem terjedtek ki az élettársi kapcsolat teljes időtartamára és egymásnak is ellentmondtak.

Az alperes saját összegzése szerint az élettársi kapcsolat teljes időtartamára a jövedelme költségtérítés nélkül 19.599.662 forint volt. (252. sorszám alatti irat) Az emellett elszámolni kért egyéni vállalkozói árbevétel az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem egyenlő az egyéni vállalkozói jövedelemmel, tehát a rendelkezésre álló iratok alapján az alperes egyéni vállalkozásból származó tényleges jövedelme nem nyert bizonyítást. A ... Bt.-nél elszámolni kért árbevételt pedig egyebek mellett a vállalkozás nem igazolt költségei is terhelik, a fennmaradó összeg pedig a vállalkozás eredménye. Azt, hogy ebből a beltág felperes és a kültag alperes milyen tényleges

jövedelmet realizált, a perben nem nyert bizonyítást.

Mellőzte a jövedelem megállapításánál az elsőfokú bíróság az alperes részére folyósított költségtérítést is, mert az erre jogosult személy saját jövedelméből teljesített kifizetések kompenzálására szolgál, jövedelemként történő figyelembevétele pedig kétszeres értékelést eredményezne. Hivatkozott arra is az elsőfokú bíróság, hogy az alperes saját számítása szerinti bevételeinek maradéktalan elfogadása esetén is több mint 1.000.000 forinttal elmarad a jövedelme a felperesétől. A gyermekgondozásban és a háztartási munkában pedig a felperes is részt vett.

Az elsőfokú ítélet szerzési arányt megállapító rendelkezése ellen az alperes fellebbezett. Fellebbezésében azt kérte, hogy az ítéletábra az elsőfokú ítéletet úgy változtassa meg, hogy a szerzési arányt az alperesre kedvezőbben, 40-60%-ban állapítsa meg.

Állította, hogy az 1997. és 2006. év közötti időtartamban a munkaviszonyból származó, költségtérítés nélküli jövedelme a NAV által kiállított igazolások alapján az elsőfokú ítéletben megállapított 19.599.662 forinttal szemben 26.615.921 forint volt.

Sérrelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a szerzési arány megállapítása során nem vette figyelembe jövedelemként a munkáltatójától kapott adómentes béren kívüli juttatást. Nem fogadta el az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, amely szerint a költségtérítés az erre jogosult személy saját jövedelméből teljesített kifizetések kompenzálására szolgál és a jövedelemként történő figyelembevétele kétszeres értékelést jelentene.

Kifogásolta azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte az egyéni vállalkozói-, valamint a ... Bt.-ben elért jövedelmét, illetve a gyermekük születésére visszavezethető munkaképtelenségének anyagi következményeit teljes mértékben az alperesre hárította.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiak szerint pontosítja, illetve kiegészíti:

Az alperes 1997. január 1. napja és 2006. május 31. napja közötti időtartamban az alábbi jövedelemmel és költségtérítéssel rendelkezett, és az alábbi összegű személyi jövedelemadó fizetési kötelezettséget teljesített:

évek	összevontan adózó jövedelem	személyi jövedelemadó	költségtérítések
1997	1.075.450	379.602	28.968
1998	319.820	-	-
1999	1.265.318	311.352	162.076
2000	1.744.320	486.275	264.625
2001	2.562.310	775.837	233.275
2002	3.513.300	1.129.001	292.196
2003	4.632.198	1.521.105	267.223
2004	3.976.400	1.215.499	192.813
2005	5.008.604	1.551.577	199.316
2006. január 1. - május 31.	2.443.527	796.893	183.414
összesen	26.541.247	8.167.141	1.823.906

Az alperes személyi jövedelemadóval csökkentett összevontan adózó jövedelme tehát 1997. január 1. napja és 2006. május 31. napja közötti időtartamban 18.374.106 forint volt és ezen túlmenően munkáltatójától összesen 1.823.906 forint összegű étkezési hozzájárulásban, ruházati költségtérítésben, bankköltség hozzájárulásban, üdülési csekkben és gépkocsi költségtérítésben

részesült.

Az ítéltábla az 1997. évben elért jövedelmet a Magyar Államkincstár 15. sorszám alatti igazolása, az 1998. évben elért jövedelmet a 18/A/1. és 20/A/3. sorszám alatt csatolt összesítés, az 1999. és 2006. év közötti jövedelmet a 252/A/21-29. szám alatti iratok, a költségtérítés összegét pedig a ... Önkormányzat Intézmények Gazdasági Irodájának 17/5. sorszám alatt csatolt kimutatása alapján állapította meg.

A kiegészített és pontosított tényállás alapján a szerzési arány megállapítását kifogásoló fellebbezés alaptalan.

Tévesen hivatkozik az alperes fellebbezésében arra, hogy az adóhatóság által kiállított jövedelemigazolások alapján az elsőfokú ítéletben megállapított összeggel szemben a munkaviszonyból származó jövedelme 26.615.921 forint volt. Az alperes által állított ezen összeg ugyanis (számítási hibával) az összevontan adózó jövedelmét jelenti, amelyet még 8.167.141 forint összegű személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terhelt. Nyilvánvaló, hogy az élettársak szerzési arányának meghatározása során azt a jövedelmet kell alapul venni, amelyhez a fél az adófizetési kötelezettségének teljesítését követően jutott. Ez az összeg pedig 18.374.106 forint.

Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben az alperes által bevételként elszámolni kért, a munkáltatójától származó adómentes béren kívüli juttatás nem csak az arra jogosult személy saját jövedelméből teljesített kifizetések kompenzálására szolgált, hanem ezen felül - ugyan meghatározott célra felhasználható, - de olyan juttatásokat is jelentett, amelyhez az alperes a munkabérén felül jutott hozzá.

Az élettársi közös vagyon megosztása iránti perekben egységes az ítélkezési gyakorlat abban, hogy az élettárs foglalkozásából, illetve kereső tevékenységéből az életközösség ideje alatt származó jövedelem a vagyontársasághoz tartozik függetlenül attól, hogy az munkaviszonyból, munkaviszony jellegű jogviszonyból, szolgálati viszonyból, szervezetkezeti vagy gazdasági társasági viszonyból, illetőleg polgári jogi jogviszonyból (megbízási, vállalkozó díj) származik és közös vagyonnak minősülnek a foglalkozással együtt járó többletjuttatások (borravaló, hálapénz) is. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.20.096/2007.)

Az élettársak szerzésben való közreműködése arányának meghatározása során tehát minden ténylegesen befolyt és bizonyított jövedelmet figyelembe kell venni, és ez független attól is, hogy a juttatást az élettárs meghatározott célra jogosult csak felhasználni.

Nem osztja az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját sem, hogy a meghatározott célra felhasználandó juttatás jövedelemként történő figyelembevétele kétszeres értékelést eredményezne. Az, hogy pl. a gépkocsi használatával felmerült költségeket az alperes a bevételéből kifizette, majd ezt utólag a munkáltatója megtérítette számára, nem kétszeres elszámolást eredményez, csupán azt jelenti, hogy a gépkocsi használatával felmerült költségeit nem a jövedelméből kellett fedeznie, hanem erre a célra munkáltatójától a munkabérén felül külön juttatásban is részesült. Ezek a juttatások mindenképpen a jövedelem összegét növelték, ezért mint ténylegesen befolyt bevételt az alperes szerzéshez való hozzájárulásának meghatározása során el lehet számolni.

Egyetért az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy az alperes sem az egyéni vállalkozói tevékenységéből, sem a Bt. működtetéséből elért jövedelmének az összegét nem bizonyította. Az elsőfokú eljárás során ugyan állította az alperes, hogy 2005. és 2006. évben egyéni vállalkozóként 3.222.778 forint árbevétele volt. Ezt az állítását a vállalkozói személyi jövedelemadó megállapításához benyújtott nyilatkozatával, (252/A/17. sorszám alatt csatolt irat) illetve a 2006. adóévre vonatkozó helyi iparüzési adóbevallás nyomtatvánnyal (252/A/18. sorszám alatt csatolt irat) kívánta bizonyítani.

A két okirat szerint a 2005. és 2006. évi árbevétel valóban 3.222.778 forint volt. A 2005. évi személyi jövedelemadó megállapítását tartalmazó nyilatkozatból azonban az is megállapítható, hogy amíg a 2005. évi adóalapba beszámító bevétel (251. sor) 1.298.000 forint; addig a 2005. évben felmerült összes költség (270. sor) 1.225.202 forint; és ennek eredményeként a 2005. évi vállalkozói adóalap (274. sor) mindössze 72.798 forint volt. A helyi iparüzési adóbevallás adatai szerint pedig a számviteli törvény szerinti nettó árbevétel volt 1.924.778 forint. (9111. sor) Helyesen fejtette ki az elsőfokú bíróság, hogy az egyéni vállalkozói árbevétel nem azonos az egyéni vállalkozói jövedelemmel, tehát a csatolt okiratokkal az alperes nem bizonyította az egyéni vállalkozásból származó tényleges jövedelmét.

Helyesen hivatkozott arra is az elsőfokú bíróság, hogy a Bt.-nél elszámolni kért árbevételt a vállalkozás költségei is terhelik, a fennmaradó összeg pedig a vállalkozás eredménye. Azt pedig nem bizonyította az alperes, hogy ebből a tagok milyen tényleges jövedelmet realizáltak.

Csak utal arra az ítélet tábla, hogy a Bt. alapítása az élettársi vagyonszövetség tartama alatt történt, így a Bt. működtetéséből befolyt jövedelem az élettársak közös bevételeinek minősül.

A felek igazolt összes jövedelme az élettársi kapcsolat tartama alatt 48.559.124 forint volt, amelynek 58%-a a felperes, 42%-a pedig az alperes bevételeit jelentette.

Az alperes az igazolt bevételén kívül rendelkezett egyéb forrásból származó, de nem bizonyított összegű jövedelemmel is. Helyesen határozta meg ezért az elsőfokú bíróság a felek azonos szerzési arányát. Ettől történő eltérés arra tekintettel sem indokolt, hogy az alperes jövedelme 1997 novemberétől 1998. októberig a gyermekük születése miatti munkából történt kiesése következtében alacsonyabb összegű volt.

III. Az ingatlanokon fennálló tulajdonjog megállapítása, a beruházások megtérítése és a közös tulajdon megszüntetése:

1. szám alatti lakás: (a továbbiakban: első emeleti lakás)

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az első emeleti lakás az alperes önálló bérleménye volt, amelyet az életközösség kezdete előtt, 1996. november 20. napján egyedül vásárolt meg.

Az élettársi kapcsolat alatt, 1997. és 1999. év közötti időtartamban a felek a lakásban előszobai álmennyezeti tárolót alakítottak ki, az előszobafal részbeni kibontásával a fürdőszobába benyúló gardrób szekrényt készítettek, a fürdőszoba korábbi padozatának felbontása mellett zuhanykabin készült válaszfallal, az eredetitől némileg eltérő helyre sarokkádát építettek be. Áthelyezték az automata mosógépet, és a munkák során a teljes vízvezeték rendszert rézvezetékre cserélték. Burkolták ezzel egyidejűleg a fürdőszoba padlóját és falait, a benyúló gardrób szekrény hátoldalát, és a fürdőszobában is álmennyezetet alakítottak ki. A munkák az ingatlan forgalmi értékét 544.500,- forinttal emelték.

2004. és 2005. évben a felek ugyancsak a közös vagyonból a korábbi két szoba közötti közfal kibontásával gipszkarton válaszfalakkal három lakószobát alakítottak ki, az eredeti burkolatra szalagparkettát fektettek. Az újonnan készült gipszkarton falakba új beltéri ajtókat építettek be, és nagyobbra cserélték az előszobából a nappaliba nyíló ajtót. Kicserélték az utcafronti ablakokat és az erkélyajtót. A korábbi Héra fűtés helyett cirkó fűtést alakítottak ki, az újonnan létesült válaszfalakra elektromos vezetékeket húztak. A konyha és mellette lévő cselédszoba falának kibontásával egy nagyobb teret alakítottak ki, kicserélték a konyha, cselédszoba, előszoba ablakát és a bejárati ajtót. (a továbbiakban: a.) beruházások)

Ezen túlmenően elvégezték a konyha újraburkolását, beépített konyhabútort készítettek, melyhez áthelyezték a mosogatót, és valamennyi elektromos készülékhez odavezették az áramot. Áthelyezték a mennyezeti világítást és a gáztűzhelyet. A helyiséget álmennyezettel látták el, légkondicionálókat szereltek be, és valamennyi munkával érintett lakásrésztf kifestették. (a továbbiakban: b.) beruházások)

Mivel az épület elektromos hálózatának felújítására csak később került sor, a munkák befejezése idején 6.545.200,- forint értékemelkedés volt megállapítható. Ebből - az elektromos hálózat későbbi felújítása miatti 404.800,- forintot az a.) és b.) munkákat egyaránt érintő villanszerelésre tekintettel fele-fele részben levonva - az a.) alatti beruházások az ingatlan forgalmi értékét 3.461.000,- forinttal, míg a b.) alatti beruházások 3.052.400,- forinttal emelték.

2005-ben, a munkák befejezésekor az elkészült lakás forgalmi értéke 20.350.000,- forint volt.

A lakás jelenlegi forgalmi értéke 31.360.000,- forint.

A felperes az első emeleti lakásra vonatkozó keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperessel 1992. október hónapban kezdődött élettársi kapcsolat és az egyenlő szerzési arány, valamint a közös ráfordítás eredményeként ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát. Kérte egyúttal a közös tulajdon megszüntetését úgy, hogy tulajdoni illetőségét az alperes váltsa magához.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a tulajdonjog megállapítására irányuló kereset elutasítását kérte, a közös tulajdon felperes által kért módon történő megszüntetését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében azt állapította meg, hogy a felperes élettársi közös vagyon jogcímén az ingatlan $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadát megszerezte. A felperesnek az ingatlanon fennálló lakáshasználati jogát megszüntette és elrendelte a közös tulajdon megszüntetését akként, hogy a felperes $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadát 7.840.000 forint megváltási ár fejében az alperes tulajdonába adta.

Ítéletének indoklásában kifejtette, hogy a felperes nem bizonyította a felek közötti élettársi kapcsolat fennállását az ingatlan tulajdonjogának megszerzése időpontjában, és az sem nyert igazolást, hogy a vételárhoz az édesapjától származó 50.000,- forinttal hozzájárult. Így a szerzés időpontjában az ingatlan teljes egészében az alperes tulajdonába került.

Az 1997. és 1999. év közötti időtartamban elvégzett munkák az ingatlan szerkezetét nem érintették, tartós új értéket nem hoztak létre, ezért a felperes javára nem keletkeztek tulajdonjogot. A ráfordítás azonban a közös vagyonból az alperesi különvagyonra történt, és 544.500 forint korabeli értékemelkedést eredményezett, melynek felét, 272.250 forintot - erre irányuló kifejezett kérelem hiányában is a „többen a kevesebb” elve alapján - az alperes köteles megtéríteni a felperes részére.

A 2004. és 2005. év közötti időtartamban elvégzett beruházások közül az a.) pont alattiak az ingatlan szerkezetét érintették, illetve tartós új értéket hoztak létre, vagy az ilyen típusú munkákhoz szükségszerűen kapcsolódtak, ezért felperes javára tulajdont keletkeztek, míg a b.) pont alattiak ilyen hatással nem bírtak.

A munkák befejezésekor az elkészült lakás forgalmi értéke 20.350.000 forint volt, amelyből a tulajdoni hányadok szempontjából a b.) munkák hatása nélkül 16.887.300 forint a releváns érték. Ebből az alperes része 10.853.500 forint különvagyoni érték és az a.) alatti munkák fele összege: 1.730.500 forint; összesen 12.584.000 forint. Az érték további része a felperes javára számolandó el, mely $\frac{3}{4}$ alperesi és $\frac{1}{4}$ felperesi tulajdont eredményezett.

Mivel a tulajdont nem keletkeztető b.) pont alatti ráfordítások a közös vagyonból egyenlő arányban történtek, a felperes tulajdoni hányada azonban csak $\frac{1}{4}$ rész, megtérítésként (ugyancsak az „többen a kevesebb” elve alapján) a b.) pont alatti munkák $\frac{1}{4}$ része, 763.100 forint illeti meg a felperest, a bíróság ennek megfizetésére kötelezte az alperest.

Mindkét fél azt kérte, hogy a felperes tulajdoni illetőségét az alperes váltsa magához, ezért a bíróság 7.840.000 forint megváltási ár ellenében a felperes $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőséget az alperes tulajdonába adta.

Az elsőfokú ítélet első emeleti lakásra vonatkozó rendelkezése ellen mindkét fél fellebbezett.

A felperes fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét úgy változtassa meg, hogy a felperes élettársi közös vagyon jogcímén az ingatlan 30/100 tulajdoni illetőségét szerezte meg és erre tekintettel az alperes mentesül a 763.100 forint értékű beruházások megtérítése alól, illetve a megváltási ár 1.568.000 forinttal történő felemelése indokolt.

Másodlagos fellebbezési kérelme arra irányult, hogy az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet megváltoztatva kötelezze az alperest az ingatlannal kapcsolatos beruházásainak megtérítése címén további 763.100 forint megfizetésére.

Fellebbezésében fenntartotta azt az állítását, hogy az ingatlant az élettársi vagyonközösség tartama alatt vásárolták és a vételár kifizetéséhez 230.000 forint összegű közös megtakarításukat, valamint a szüleiktől ajándékba kapott 50.000-50.000 forintot használták fel. Az alperes önálló bérletére tekintettel a vétellel az alperes az ingatlan 925/1000, a felperes pedig 75/1000 tulajdoni hányadát szerezte meg.

Hivatkozott arra is, hogy az élettársak közös beruházásnál nem lehet a Ptk. 137. §-ában foglaltakat mereven alkalmazni. A bírói gyakorlat az élettársi közös vagyonból az egyik fél különvagyónára történő beruházások elszámolása során nem csak az ingatlan szerkezetét érintő beruházásokat, hanem valamennyi értéknövelő munka elszámolását lehetővé teszi és tulajdonjogot keletkeztetőnek ismeri el. Amennyiben az élettársak közös beruházást eszközölnek valamelyik fél különvagyoni ingatlanára és ez a beruházás tartós jelleggel új értéket hoz létre, ez a vagyonszerzés a létrehozott új értékre vonatkozóan megalapozza az élettárs dologi jogi igényét akkor is, ha a ráépítés szabályai szerint nem eredményeznének tulajdonjogot.

Az elsőfokú bíróság tévesen vonta le az elektromos hálózat felújításának következtében megállapított 404.800 forint értékemelkedést, ezért a felperes javára tulajdonjogot keletkeztető beruházás értékeként a 2004. és 2005. évben elvégzett a.) pont alatti munkák által elért 3.461.000 forint; a b.) pont alatti munkák által elért 3.052.000 forint és a villanyszerelési munkák által elért 404.800 forint értékemelkedést; összesen 6.917.000 forintot lehet figyelembe venni. Ez a felperes javára 30/100 tulajdoni hányad megszerzését eredményezi. Ebben az esetben a b.) pont alatti beruházások megtérítése címén 763.100 forint megfizetése alól az alperest mentesíteni kell, mert ellenkező esetben a beruházás kétszeres elszámolása történne.

Tulajdoni hányadának felemelésére tekintettel a megváltási ár 9.408.000 forint.

Másodlagos fellebbezési kérelmét azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság a b.) pont alatti beruházásoknak csak $\frac{1}{4}$ részét ítélte meg a felperes javára, pedig a szerzésben való közreműködés azonos arányára tekintettel a 3.052.400 forint fele része illeti meg a felperest.

Az alperes fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét akként változtassa meg, hogy a 2004. és 2005. évben elvégzett tulajdonjogot keletkeztető munkák értékét csökkentse a szalagparketta letételének 418.700 forintos összegével és így a tulajdont keletkeztető munkák értékét 3.042.300 forintban határozza meg. Ennek alapulvételével a felperes tulajdoni hányadának mértékét 6/100 tulajdoni hányadra szállítsa le.

Fellebbezését azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság számítása, amelynek eredményeként a felperes 25/100 tulajdoni hányadát állapította meg, számtanilag helytelen. Az ítélet indokolása ugyanis abból indul ki, hogy az ingatlan forgalmi értéke a felújítás előtt 10.853.500 forint volt; a felújítás után 20.350.000 forintra emelkedett és a felújításra visszavezethető értékemelkedés 6.545.200 forint volt. Az ítélet indokolása azonban nem részletezi, hogy a felújítás utáni 20.350.000

forint érték, valamint a felújítás előtti (10.853.500 forint) és a felújításra visszavezethető értékemelkedés (6.545.200 forint) 17.398.000 forintos összege közötti különbség (2.952.000) mire vezethető vissza és nem indokolja, hogy ezt a különbséget miért a felperes javára számolta el.

Vitatta, hogy a szalagparketta letétele tulajdonjogot keletkeztető munkának minősíthető. Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem számolta el javára különvagyoni hozzájárulásként azt, hogy a szalagparkettát unokatestvére rá való tekintettel ingyenesen rakta le.

Kérte továbbá az elsőfokú ítélet megváltoztatását akként, hogy az ítéletábra mellőzze az alperes kötelezését az 1997. és 1999. év közötti; valamint a 2004. és 2005. években elvégzett tulajdonjogot nem keletkeztető b.) pont alatti beruházások megtérítésére. Fellebbezését azzal indokolta, hogy a felperes valamennyi beruházásra tekintettel tulajdoni igényt terjesztett elő és megtérítésre irányuló követelése nem volt. Az elsőfokú bíróság azzal, hogy erre irányuló kereseti kérelem nélkül is kötelezte az alperest a beruházások arányos részének megtérítésére, megsértette a Pp. 3. § (2) bekezdésének és 215. §-ának rendelkezéseit és túlterjeszkedett az alperes kérelmén.

Vitatta a megtérítési igény összecszerűségét is. Az 1997. és 1999. év között elvégzett munkák költségének megtérítése során nem értékelte ugyanis az elsőfokú bíróság, hogy az 1999. és 2006. december közötti közös használat, illetve a 2007 júniusáig tartó felperesi használat következtében a beruházásra visszavezethető értékemelkedés mértéke a rendeltetésszerű használat és kivitelezési hibák miatt csökkent.

A 2004. és 2005. év közötti időtartamban elvégzett b.) munkák között felsorolt lakás festését álláspontja szerint nem lehet elszámolni, mert azon munkák, amelyek időközbeni elhasználódásuk folytán az ingatlan értékét nem emelik, sem a közös tulajdon megszüntetésénél, sem a házastársi közös vagyon megosztásánál nem számolhatóak el.

Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte azt a bizonyított állítást, amely szerint a konyha felújításához a szülei részére 450.000 forintot ajándékoztak.

A fellebbezések részben alaposak.

Az élettársi kapcsolat kezdő időpontjának módosítására irányuló felperesi fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért az élettársi kapcsolat kezdete előtt történt szerzésre tekintettel nem áll fenn a közös szerzés vélelme. Azt pedig helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes nem bizonyította azt az állítást, hogy az édesapjától kapott 50.000 forinttal hozzájárult az ingatlan vételárának kifizetéséhez. Alaptalan ezért a felperesnek az a fellebbezése, hogy a szerzésben való részvétele miatt megszerezte az ingatlan 75/1000 tulajdoni hányadát.

Annyiban alapos a felperes fellebbezése, hogy az élettársi kapcsolat fennállása alatt az egyik élettárs ingatlanára fordított értéknövelő beruházások - a házastársakhoz hasonlóan - a másik élettárs javára akkor is tulajdonjogot keletkeztethetnek, ha nem felelnek meg a ráépítés követelményeinek.

Az élettársi vagyonszerzés az együttélés idején szerzett vagyona a felek részére egymás közötti viszonyukban a szerzésben való közreműködés arányában dologi igényt biztosít. A Ptk. 578/G. §-a szerinti tulajdonszerzési mód speciális és önálló jogcímet jelent. Eszerint az a vagyonszaporulat, amelyet az élettársak közös gazdálkodásuk eredményeként szereznek, közös tulajdonukba kerül. A közös tulajdon kiterjed arra az esetre is, ha az egyikük saját vagyonában lévő ingatlanra az élettársi vagyonszerzés idején értékelő beruházást eszközölnek. Az élettársi tulajdonszerzés ez esetben is a Ptk. 578/G. §-án alapul, nem pedig a Ptk.-nak a ráépítésre vonatkozó szabályain, ezért a tulajdonszerzéshez nem szükségesek azok a feltételek, amelyeket a ráépítésnek a Ptk. 137-139. §-ai és a PK 7. számú állásfoglalás feltételei előírnak. Az egységes ítélkezési gyakorlat szerint ha az élettársak közös beruházást eszközölnek valamelyikük ingatlanán és ez a beruházás tartós jelleggel új értéket hoz létre, ez a vagyonszerzés a létrehozott új értékre vonatkozóan megalapozza az élettárs

dologi igényét akkor is, ha a ráépítés szabályai szerint nem eredményeztek volna tulajdonjogot. Az értéknövekedést nem jelentő karbantartási, javítási, kisebb felújítási munkák az élettársak vagyoni viszonyai körében sem eredményeznek ugyan tulajdonjogot, de az ingatlan forgalmi értéket jelentősen emelő közös beruházás rá eső részének megtérítésére az élettárs tulajdoni hányadban tarthat igényt. (Legfelsőbb Bíróság P. törv. II.22.929/1993., Pfv.II.20.454/2002/8., Pfv.II.22.929/1993/4.)

Ezen megállapításokat a perbeli esetre vonatkoztatva megállapítható, hogy a 20.350.000 forint teljes forgalmi értéken belül a 3.461.000 forint és 3.052.400 forint, összesen 6.513.400 forint értékű közös vagyoni beruházási folyamat a teljes érték 32%-át teszi ki, vagyis a felek élettársi közös vagyoni beruházása a teljes ingatlan értéke $\frac{1}{4}$ részét meghaladta, így jelentős, tartós, új értéket hozott létre. Kétségtelen, hogy ennek a folyamatnak egy-egy mozzanata, szakasza önmagában nem minősül olyan jellegűnek, ami a tulajdoni hányaddal való megtérítést megalapozná (így pl. a beépített konyhabútor elkészítése, a mosogató és a mennyezeti világítás áthelyezése, a lakrészek kifestése), ám az adott esetben a beruházás folyamatosságát tekintve és a reálszerzés elvét szem előtt tartva nem az egyes szakaszok, hanem a fentiekben kiemelt végeredmény kell, hogy a megtérítés módja vonatkozásában is irányadó legyen. Az egyes építési fázisok során nem lehet az értéknövelő beruházásokat munkanemenként tulajdonjogot keletkeztető és nem keletkeztető részekre bontani, hanem egységesen kell értékelni. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.21.290/2009/3.)

Ennek megfelelően mind a 3.461.000 forint értéknövekedést eredményező a.) pont alatti, mind a 3.052.400 forint értékelkedést eredményező b.) pont alatti beruházások tulajdonjogot keletkeztettek a felperes javára.

Téves a felperesnek az a fellebbezési érvelése, hogy értékelő munkaként el kell számolni az elektromos hálózat felújításának következtében megállapított 404.800 forint értékelkedést is. Az igazságügyi építési és ingatlanforgalmi szakértő a 256. sorszámú jegyzőkönyvhöz csatolt szakvéleményében valóban értékelőként számolta el azt, hogy a házban belüli közművek is megújultak és az elektromos hálózat felújítása következtében az értékelkedést 404.800 forintban határozta meg. A szakvélemény 2016. április 26. napján történt elkészítését követően, 2016. április 29. napján tartott tárgyaláson azonban az alperesnek arra az észrevételére, hogy az elektromos hálózat felújítása a társasházban az életközösség megszűnését követően történt, úgy nyilatkozott a szakértő, hogy erre tekintettel a közös vezetékszakasz 404.800 forintos értékével csökkenteni kell a 2004. és 2005. évben elvégzett munkák következtében beállt értékelkedést. (256. sorszám alatti jegyzőkönyv 3. és 4. oldal)

A 2004. és 2005. évben elvégzett tulajdonjogot keletkeztető munkák eredményeként keletkezett értékelkedés tehát 6.513.400 forint volt. Az élettársak azonos szerzési arányára tekintettel ebből a felperesre eső érték 3.256.700 forint. Ez javára 16/100 tulajdoni hányad megszerzését eredményezi. $(3.256.700/20.350.000)$

Az alperes javára pedig saját vagyoni hozzájárulásaként elszámolható az ingatlan beruházások nélküli értéke: 13.836.600 forint,

- valamint a közös beruházásból rá eső érték: 3.256.700 forint;

összesen: 17.093.300 forint. Ez javára 84/100 tulajdoni hányad megszerzését eredményezi.

Annak ellenére, hogy az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az ítéletábra a b.) pont alatti munkákat is tulajdonjogot keletkeztetőnek tekintette, azért csökkent mégis a felperes tulajdoni hányadának mértéke, mert az elsőfokú bíróság a felperes tulajdoni hányadának megállapítása során számítási hibát vétett. Abból indult ugyanis ki, hogy az alperes javára az ingatlan felújítása előtti 10.853.500 forint érték, valamint a tulajdonjogot keletkeztető beruházások értékének fele, 1.730.500 forint

számolható el. Ezzel szemben kizárólag a felperes javára számolta el a tulajdonjogot keletkeztető beruházások értékének fele, 1.730.500 forinton túl a felújítás előtti 10.853.500 forint és az értékelkedés 3.461.000 forint összege (14.314.500 forint); valamint az ingatlan felújítás utáni, de tulajdonjogot nem keletkeztető munkák levonásával számolt 16.887.300 forint közötti különbözetet, 2.572.800 forintot; amely értékelkedésnek az oka nem ismert.

Ezen indokok alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes élettársi közös vagyon jogcímén megszerzett tulajdoni hányadának mértékét 16/100 tulajdoni hányadra leszállította.

Az ítéletábra ezen döntése következtében az alperes nem köteles az elsőfokú bíróság által megállapított és az elsőfokú bíróság álláspontja szerint tulajdonjogot nem keletkeztető b.) pont alatti beruházások 763.100 forint összegének a megfizetésére.

Az ítéletábra ezen álláspontja miatt alaptalan az alperesnek az a fellebbezése, hogy a tulajdonjog keletkeztető munkák értékét a szalagparketta letétele nélküli értékelkedéssel kell elszámolni, illetve ugyanezen indokok miatt alaptalan az alperes azon fellebbezési érvelése is, hogy a 2004. és 2005. évi beruházások tulajdonjogot nem keletkeztető b.) pontjában felsorolt munkák értékét csökkenteni kell a lakás festésének az értékével.

Alaptalan az alperesnek az a fellebbezése is, hogy a bíróság a szalagparketta letételének munkadíját az alperes különvagyónaként számolja el. ... tanúvallomásában (15. sorszám alatti jegyzőkönyv 11. oldal) ugyan igazolta az alperesnek azt az előadását, hogy a szalagparkettát a tanú gyermeke tette le a lakásban és ezért nem kért pénzt. Ugyanakkor azt is elmondta a tanú, hogy ezzel a munkájával gyermeke a felperesnek segített. Ebből a tanúvallomásból pedig nem következik az az alperesi állítás, hogy az ingyenes munkavégzés kizárólag az alperesre tekintettel és az alperesnek szóló juttatás volt.

Alaptalan az alperesnek az a fellebbezése is, hogy szülei által 2005. augusztus 23. és augusztus 30. napján a számlájára átutalt 450.000 forintot különvagyónaként számolja el a bíróság, mint a konyha felújításához juttatott ajándékot. Önmagában az a tény, hogy a készpénz átutalása a lakás felújításának időpontjában történt, nem alkalmas annak bizonyítására, hogy ezt az összeget a felek a lakás, illetve a konyha felújításához használták fel.

Alaptalanul hivatkozik az alperes fellebbezésében arra is, hogy az elsőfokú bíróság túllépte a kereset korlátait, amikor a felperes által előterjesztett tulajdonjog megállapítása iránti kereset alaptalansága következtében a beruházások megtérítésére kötelezte az alperest.

Helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor az 1997. és 1999. év között megvalósított beruházásokra alapított alaptalan tulajdoni igényének elutasítása mellett az alperest az értékelkedés megtérítésére kötelezte erre irányuló kifejezett kérelem hiányában is, a többen a kevesebb elve alapján. Ezen döntésének meghozatala során az elsőfokú bíróság azt a számos eseti döntésben kifejtett bírói gyakorlatot vette figyelembe, hogy a tulajdoni igény - mint több a kevesebbet - magában foglalja a kötelmi jellegű elszámolási, megtérítési igényt is.

A kereseti kérelemhez való kötöttség nem jelent jogcímhez kötöttséget, mert a bíróság feladata a kereseti kérelem alapjául szolgáló jogviszony elbírálása és a döntést nem akadályozhatja az, hogy a felperes követelésének jogcímét helytelenül jelölte meg. Ebből az is következik, hogy amennyiben a tulajdoni igény nem alapos, a bíróságnak külön kereseti kérelem nélkül is vizsgálnia kell, hogy pénzbeli követelés megilleti-e a felperest. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.20.334/2007/7.)

Alaptalanul sérelmezi az alperes fellebbezésében az 1997. és 1999. év között elvégzett felújítási munkák elsőfokú bíróság által megállapított értéknövekedésének az összegét. Az alperes fellebbezésével szemben az elsőfokú bíróság ítéletében nem azt állapította meg, hogy ezek a

munkák nem hoztak létre tartós értéknövekedést, ugyanis az elsőfokú ítélet megállapítása csak azt tartalmazza, hogy a munkák az ingatlan szerkezetét nem érintették, tartós új értéket nem hoztak létre, ezért a felperes javára tulajdonjog keletkezését nem alapozzák meg.

Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy 544.500 forint összegű korabeli értékelkedést eredményeztek az elvégzett munkák. Az alperes fellebbezésével szemben a szakértői vélemény nem csak a munkálatok anyag,- és díjköltségét állapította meg, hanem egyértelműen tartalmazza azt is, hogy ezzel a bekerülési költséggel azonos értékű a munkák eredményeként bekövetkezett értékelkedés (244. sorszám alatti szakértői vélemény 11. oldala). Az elsőfokú bíróság tehát az ebben a körben teljesen egyértelmű szakértői vélemény alapján határozta meg az értékelkedés összegét. Az értéknövekedés ilyen módon történt megállapítását az alperes is észlelte, mert a szakértői véleményre tett észrevételben ennek tényét rögzítette. (252. sorszám alatti észrevétel 4. oldala)

A 244. sorszám alatt előterjesztett szakértői véleményre az alperes 252. szám alatt igen részletes, 17 oldalas észrevételt tett. Az észrevételben azonban nem vitatta az 1997. és 1999. év közötti időtartamban elvégzett munkák által bekövetkezett értékelkedés meghatározásának módját és annak összegét sem. Észrevételében csak a 2004. és 2005. évben elvégzett felújítások körében utal arra, hogy értékmódosító tényezőként lehetne figyelembe venni az elvégzett felújítások elhasználódásának fokát és a kivitelezési hibákat. (252. sorszám alatti előkészítő irat 8. oldal, 3.11. pont)

Az 1997 és 1999 közötti időtartamban elvégzett munkák eredményeként bekövetkezett értékelkedés meghatározásának módját és annak összegét az alperes nem sérelmezte a 2016. április 29. napján tartott tárgyaláson sem, amely tárgyaláson a szakértő meghallgatása történt meg. (256. sorszám alatti jegyzőkönyv) A szakértő a tárgyaláson fenntartotta, hogy az ezen munkák miatti értékelkedés 544.500 forint (256. sorszám alatti jegyzőkönyv 4. oldal) és az alperesi képviselő úgy nyilatkozott, hogy az ingatlanok forgalmi értékének meghatározása kivételével a szakértői véleményt és annak kiegészítését elfogadja (256. sorszám alatti jegyzőkönyv 4. oldal). Bizonyítási indítványként a szakértői vélemény kiegészítését a második emeleti lakások forgalmi értéke és a 2011. évtől figyelembe vehető használati díja körében kérte. (256. sorszám alatti jegyzőkönyv 10. oldal)

A Pp. 235. § (1) bekezdés szerint a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna. Ezen jogszabályi korlát miatt az alperes a fellebbezésében nem vitathatja a szakértői véleménynek azt a megállapítását, hogy az 1997. és 1999. év közötti időtartamban elvégzett munkák az ingatlanban milyen értékelkedést eredményeztek, illetve nem hivatkozhat arra sem, hogy az értékelkedés mértéke a rendeltetésszerű használat és a kivitelezési hibák következtében csökkent. Csak utal arra az ítéletre, hogy ebben a körben az alperes határozott fellebbezési kérelmet sem terjesztett elő, mert fellebbezésében csupán azt állította, hogy ezek a körülmények befolyásolták az értékelkedés mértékét.

A felperes azon fellebbezése, hogy az ítéletre a 2004. és 2005. évben elvégzett valamennyi munkát tulajdonjogot keletkeztetőként számolja el eredményre vezetett, ezért az ítéletre nem vizsgálta az ezen fellebbezés eredménytelensége esetére másodlagosan előterjesztett, további 763.100 forint megfizetésére irányuló fellebbezését.

A felperes által megszerzett tulajdoni hányad mértékének módosítása következtében változott a felperes tulajdoni hányadának megváltási ára is. Annak összege a 16/100 tulajdoni hányadhoz igazodóan, a 31.360.000 forint forgalmi érték figyelembevételével 5.017.600 forint.

Ebben a körben tehát az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét annyiban változtatta meg, hogy a felperes által megszerzett tulajdoni hányad mértékét 16/100 tulajdoni hányadra leszállította, annak megváltási árát 5.017.600 forintban határozta meg és mentesítette az alperest 763.100 forint megtérítési igény megfizetése alól.

2. ... szám alatti lakás: (a továbbiakban: szám alatti lakás)

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a szám alatti, 33 m²-es lakás megvásárlása 2003. június 17-én történt. Az adásvételi szerződés szerint 4.000.000 forint volt a vételár, és a vevő az alperes volt. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan kizárólagos tulajdonosa az alperes. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 10.400.000 forint.

1999. november 2. napján szereztek meg a felek a szám alatti lakással szomszédos, .../A. szám alatti, 25 m² alapterületű lakás tulajdonjogát, amely eredetileg a 19. számú lakás leválasztásából alakult ki. A lakásban a vételkor nem volt mellékhelyiség és fürdőszoba, ezért a lakás csak minimális átmérőjű csatorna bekötéssel rendelkezett. A fürdőszoba felek által történő kialakítása csak úgy volt lehetséges, hogy - az előírásoknak nem megfelelően - a 19. számú lakás 19/A. lakással határos fürdőszobájában lévő WC ejtőcsőbe kötötték be a lefolyót.

Az elsőfokú ítélet megállapította, hogy a .../A. alatti lakás ½ tulajdoni hányadát a felperes élettársi vagyontársaság jogcímén megszerezte, és a közös tulajdon úgy szüntette meg, hogy az alperes ½ tulajdoni hányadát 3.940.000 forint megváltási ár fejében a felperes tulajdonába adta. Az elsőfokú ítélet ezen rendelkezéseit fellebbezés nem érintette.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy élettársi közös vagyon jogcímén az azonos szerzési arányra tekintettel megszerezte az ingatlan ½ tulajdoni hányadát. A közös tulajdon megszüntetését úgy kérte, hogy az alperes ½ tulajdoni hányadát a bíróság adja a felperes tulajdonába.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a keresetet 32/100 tulajdoni hányad erejéig elismerte, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte.

Nem vitatta, hogy az ingatlan megszerzése az élettársi kapcsolat fennállása alatt történt, de állította, hogy a 4.000.000 forint összegű vételár kifizetéséhez felhasználták az édesanyja által ajándékba adott 800.000 forintot, ami javára különvagyoni hozzájárulásként számolandó el. A fennmaradó 3.200.000 forint vételárat az élettársi közös vagyonból fizették ki, ami a szerzéshez való 40%-60%-os hozzájárulás arányában oszlik meg közöttük.

A közös tulajdon megszüntetését úgy kérte, hogy a felperes tulajdoni hányadát a bíróság az alperes tulajdonába adja.

Az elsőfokú bíróság ítéletében azt állapította meg, hogy a felperes az ingatlan ½ tulajdoni hányadát megszerezte élettársi közös vagyon jogcímén. Az alperes lakáshasználati jogát megszüntette, és kötelezte az alperest arra, hogy a lakást 30 nap alatt ingóságaitól ürítse ki. A közös tulajdon úgy szüntette meg, hogy az alperes 1/2 tulajdoni hányadát 5.200.000 forint megváltási ár fejében a felperes tulajdonába adta.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az alperes nem bizonyította azt az állítását, hogy édesanyja 800.000 forint ajándékkal hozzájárult az ingatlan 4.000.000 forint összegű vételárának kifizetéséhez.

Bár okirattal bizonyította, hogy édesanyja 2003. június 13-án 700.000 forintot átutalt a részére, (10/A/6. alatt csatolt átutalási megbízás) a felek azonban a per elején tett személyes előadásukban a

lakásra közös vagyont állítottak, az alperes is kifejezetten ennek megfelelően nyilatkozott. (11. tárgyalási jegyzőkönyv) A felperes az alperes szülői segítségét nem vitatta, és ezen a címen 800.000 forintot fogadott el. (15. jegyzőkönyv 3. oldal) Mivel nem volt megállapítható, hogy az összeget a felek a vételhez használták fel, vagy ahogyan azt a felperes később korrigálta, a felújításra fordították, kétséget kizáró bizonyítás hiányában úgy tekintette az elsőfokú bíróság, hogy a teljes vételárat az élettársi közös vagyomból fizették ki. Ez a szerzéshez való azonos arányú hozzájárulásukra tekintettel a felperes javára $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad megszerzését eredményezte. A különvagyomból a közös vagyomra történt 800.000,- forint ráfordítás felperesi elismerésére tekintettel pedig - a „többen a kevesebb” elvének megfelelően - a felperest az alperes javára 400.000 forint megtérítésére kötelezte.

A közös tulajdon megszüntetése körében mindkét fél úgy nyilatkozott, hogy a másik fél tulajdoni illetőségét magához kívánja váltani, s míg a szakértő által megállapított 10.400.000 forint bekölthető forgalmi értéket a felperes elfogadta, azt az alperes eltúlzottnak tartotta. Mivel a Ptk. 148. § (1) bekezdés értelmében a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani, a teljes vagyom arányos elosztása érdekében a közös tulajdon felperesi magához váltással történő megszüntetését tartotta indokoltnak.

Az alperes az eljárás során több alkalommal hivatkozott arra, hogy a két egymás melletti lakás csatornahálózatát a felperes szakszerűtlenül kötötte össze, az csak együttesen javítható. Az elsőfokú bíróság ezért is célszerűnek látta, hogy a műszaki kérdésekben nagyobb jártassággal és gyakorlati ismeretekkel rendelkező, több szakmunkát elvégezni képes felperes szerezzék meg a tulajdonjogot.

Amellett, hogy az alperes által kifogásolt, - az alperes számára a felperesi magához váltás esetén kedvező - magasabb összegben kerültek a lakások elszámolásra, a perben kizárólag az alperes által felhozott, a felperes részéről vitatott, és a szakértő által alá nem támasztott hibák kijavítására, s így a lakások rendeltetésszerű használatára is nagyobb ezáltal az esély.

A Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság által a szám alatti lakásra vonatkozóan megállapított tényállást a felek elsőfokú eljárásban tett egyező előadása, a 17/5. sorszám alatt csatolt adásvételi szerződés, a 10/A/6. sorszám alatti átutalási megbízás és a 278/1. sorszám alatt csatolt lakossági folyószámla kivonat alapján az alábbiak szerint módosítja:

Az alperes a 2003. június 17. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg ... eladótól a szám alatti ingatlant 4.000.000 forint vételárért. A szerződés 2. pontja azt tartalmazza, hogy a vételárat az eladó átutalás útján megkapta.

2003. június 17. napján az alperes a lakossági forintszámlájáról az eladó ... számú számlájára 650.000 forintot utalt. Az alperes szüleinek számlájáról 2003. június 12. napján a ... számú kedvezményezett számlára 700.000 forint átutalás történt. Az alperes szülei a lakás vételárának kifizetéséhez 800.000 forint ajándékot nyújtottak.

A módosított tényállás alapján a felperes tulajdoni hányadát megállapító ítéleti rendelkezést kifogásoló fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a felek előadásának téves mérlegelésével vonta le azt a következtetést, hogy az alperes nem bizonyította azt az állítását, hogy a lakás vételárának kifizetéséhez szüleitől 800.000 forintot ajándékba kapott.

Az alperes a 2007. november 9. napján előterjesztett előkészítő iratában adta elő azt, hogy a lakás vételárához az édesanyjától 700.000 forintot kapott. A felek előadásának értékelése során az ítéletábrla különös súllyal értékelte azt a tény, hogy a felperes a 2007. november 14. napján tartott tárgyaláson történt meghallgatása során - még az alperes előadása előtt - azt adta elő, hogy a lakás megvásárlásához valóban kaptak az alperes szüleitől 800.000 forintot. (11. sorszám alatti

jegyzőkönyv 7. oldal) A felperes első, erre vonatkozó előadásában tehát nem vitatta, hogy az alperes szüleitől kapott összeget a lakás vásárlására fordították, sőt a juttatást az alperes előadásában megjelölt 700.000 forintnál magasabb összegben határozta meg.

Ezen felperesi előadás után, ugyanezen a tárgyaláson az alperes valóban úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan vételárát közös pénzből fizették ki.

A felperes a következő tárgyaláson nyilatkozatát jogi képviselőjének kérdésére úgy pontosította, hogy a 800.000 forintot nem a lakás megvásárlásához kapták, hanem az ingatlan felújításához. (15. sorszám alatti jegyzőkönyv 3. oldal)

A 2015. november 9. napján tartott tárgyaláson pedig erre irányuló kérdésre a felperes úgy válaszolt, hogy korábbi nyilatkozatát úgy tartja fenn, hogy kaptak 800.000 forintot az alperes édesanyjától, de nem emlékszik arra, hogy azt a vételhez vagy a felújításhoz kapták. A felperesi képviselő előadása szerint a felperes ezen nyilatkozatának értelmezésében a 11. számú jegyzőkönyv 7. oldala ad eligazítást. (202. számú jegyzőkönyv 3. oldal)

A 11. számú jegyzőkönyv 7. oldalán tett felperesi nyilatkozat pedig teljesen egyértelműen úgy szól, hogy: „A 19. szám alatti ingatlan megvásárlásához valóban kaptunk az anyósoméktól pénzt, 800.000 forintot.” A felperes ellentétes tartalmú előadásait tehát úgy kell értelmezni, hogy az egymásnak ellentmondó nyilatkozatai közül azt a nyilatkozatát tartotta fenn, amely szerint a 800.000 forintot az alperes szüleitől az ingatlan vételárának kifizetéséhez kapták.

Ezt az értelmezést támasztja alá teljesen egyértelműen a pénz átutalását igazoló átutalási megbízás, amely szerint a teljesítés dátuma 2003. június 12. napján, tehát az adásvételi szerződés aláírását megelőzően 5 nappal történt.

Az alperes következetes állítása az volt, hogy a szüleitől kapott pénzt az ingatlan vételárának kifizetésére fordították és a felperes egymásnak ellentmondó nyilatkozatainak értelmezésével ez volt a felperesi előadás is.

A Pp. 163. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a bíróság mindkét fél egyező előadása folytán valóban fogadhat el tényeket, ha azok tekintetében kételye nem merül fel. Az adásvételi szerződés megkötése, valamint az átutalás időpontjának egybeesése alapján nem merülhetett volna fel kételye az elsőfokú bíróságnak abban, hogy való a felek azon egyező előadása, amely szerint az alperes szülei által nyújtott 800.000 forintot az ingatlan vételárának a kifizetésére fordították. Az elsőfokú bíróságnak az a mérlegelése, hogy ezen adatok ellenére nem fogadta el valóban az alperes állítását, a Pp. 163. § (2) bekezdésének a megsértését jelenti.

Az alperes fellebbezéséhez csatolta azt a lakossági forintszámla számlakivonatát, amely alapján bizonyított, hogy az alperes szülei a 700.000 forintot közvetlenül ... eladó ... számú számlájára utalták. Az a tény, hogy az alperes szülei a 700.000 forint hozzájárulásukat közvetlen az ingatlan eladójának utalták át, teljes mértékben bizonyítja azt az alperesi állítást, hogy ezzel az összeggel a felperes szülei a lakás vételárának kifizetéséhez járultak hozzá.

Az alperes a lakossági forintszámla kivonatát (278/1. sorszám alatti irat) az elsőfokú eljárás során nem csatolta, azt a fellebbezéssel egyidejűleg nyújtotta be. Ennek ellenére ezt az új bizonyítékot az ítélet táblája a Pp. 235. § (1) bekezdés harmadik fordulata alapján azért fogadta el bizonyítékként, mert ezzel támasztotta alá az alperes az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltát, a Pp. 163. § (2) bekezdésébe ütköző mérlegelést.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében arra hivatkozással kérte az elsőfokú ítélet ebben a körben történő helybenhagyását, hogy az elsőfokú eljárásban az alperes meg sem kísérelte annak bizonyítását, hogy kizárólag az alperes kapta a pénzt ajándékba szüleitől. Csupán annyit igazolt az elsőfokú eljárás során, hogy a szüleitől az ingatlan megvételéhez vagy felújításához közösen kaptak ajándékot.

A Legfelsőbb Bíróság 281. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalása szerint a házastársaknak az életközösség fennállása alatt kedvezőbb életkörülményeik biztosítása érdekében adott ajándék általában a házastársi közös vagyonba tartozik. A szülő vagy más rokon által adott jelentősebb értékű ajándékot viszont rendszerint az ő gyermeke vagy rokona részére szóló juttatásnak kell tekinteni. A szülő szándéka ugyanis nem irányul arra, hogy az együttélés végleges megghiúsulása esetén az ajándék ne gyermekét illesse meg, hanem a másik házastársat is gazdagítsa és közös vagyonként megosztásra kerüljön. Ilyen esetben az ajándékot annak a házastársnak a különvagyonához tartozónak kell tekinteni, akinek a szülője azt adta.

Ezt a házastársakra vonatkozó elvet irányadónak kell tekinteni az élettársak esetére is, mert nem indokolt, hogy a házastársak viszonyában különvagyonnak tekinthető szülői ajándékot a kevésbé szoros kötelék, az élettársi kapcsolat fennállása esetén ne így kezelje a bírói gyakorlat.

A vételárhoz való hozzájárulás alapján tehát a szám alatti lakás szerzése során az alperes javára számolandó el:

- a szüleitől származó ajándék, mint saját vagyoni hozzájárulás: 800.000 forint;

- a 3.200.000 forint közös vagyoni hozzájárulásból a szerzéshez való azonos arányú közreműködés alapján: 1.600.000 forint;

összesen: 2.400.000 forint, ami javára 60/100 tulajdoni hányad megszerzését eredményezi (2.400.000/4.000.000).

A felperes javára számolandó el a közös vagyoni hozzájárulásból rá eső 1.600.000 forint, ami javára 40/100 (1.600.000/4.000.000) tulajdoni hányad megszerzését eredményezi.

Az elsőfokú ítéletnek a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezését az alperes azért kérte megváltoztatni, mert a szám alatti lakást a közös gyermeküknek szeretné juttatni. A közös gyermek érdeke, hogy fiatal felnőttként szülői támogatással, szülői közelségben tudjon önálló életet kezdeni. A szám alatti lakás az alperes tulajdonába adott első emeleti lakás felett található, ami olyan előnyt jelent az alperes és a közös gyermekük számára, amely más helyen lévő lakás vételével nem pótolható.

Hivatkozott ezen túlmenően még arra is az alperes, hogy a tulajdonába került első emeleti lakás a téglafal kibontásával és a gipszkarton falak betételével lakhatatlanná vált, ezért még a 92 m² nagyságú alapterülete ellenére sem alkalmas arra, hogy a jövőben a közös gyermekük számára megfelelő lakhatást biztosítson. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetése során azért rendelkezett úgy, hogy az ingatlant a felperes tulajdonába adja, mert műszaki kérdésekben nagyobb jártassággal és gyakorlati ismeretekkel rendelkezik. Ezt a felperes javára figyelembe vett tényt cáfolja, hogy az első emeleti lakásban a felperes által házilag elvégzett munkálatok jelentős része szakszerűtlen volt.

A 2017. május 12. napján előterjesztett beadványában fellebbezési kérelmének indokait azzal egészítette ki, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát követően édesanyjának egészségi állapota megrendült, ezért ápolását az első emeleti lakásban biztosítja, illetve közös gyermekük súlyos pszichés állapota is azt indokolja, hogy a szám alatti lakás az alperes tulajdonába kerüljön.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó ítéleti rendelkezés helybenhagyását kérte arra hivatkozással, hogy a 20 éves közös gyermek lakásmegoldását nem az élettársi közös vagyon megosztása során kell biztosítani, amelyet a felperes és gyermek között megszakadt kapcsolat sem indokol.

A közös tulajdon megszüntetési módja ellen előterjesztett fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság által kifejtett indokok teljes mértékben a közös tulajdon megszüntetésének azt a módját támasztják alá, hogy a II. emeleten lévő egymás melletti két lakásnak azonos legyen a tulajdonosa. Az elsőfokú bíróság által kifejtett indokokon túlmenően alátámasztja a közös tulajdon megszüntetésének ezt a módját az a tény is, hogy a két ingatlan tulajdonjogát a felek általuk is előadottan azért szerezték meg, hogy a két lakást egybe tudják nyitni. Eltérő tulajdonosok esetén ez nem valósulhatna meg. Az élettársi közös vagyon megosztása iránti perben pedig nem helyezhető valamelyik fél érdeke elé a közös gyermek, vagy valamelyik fél szülőjének az érdeke.

Az alperes a fellebbezési határidő leteltét követően, 2017. május 12. napján előterjesztett beadványában azt kérte, hogy az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával valamennyi közös tulajdonban álló ingatlant az alperes tulajdonába adjon. Az alperes a fellebbezési határidőn belül előterjesztett fellebbezésében nem vitatta a .../A. alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésének az elsőfokú bíróság által alkalmazott azon módját, hogy az alperes tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta. A Pp. 247.§ (2) bekezdésének rendelkezése szerint a fellebbezési kérelmet az elsőfokú ítéletnek fellebbezéssel nem érintett részére nem lehet kiterjeszteni. Ezért az ítéletábra érdemben nem vizsgálta az alperesnek a .../A. alatti lakás közös tulajdonának eltérő módon történő megszüntetésére irányuló kérelmét. Az alperes kérelmének teljesítését még az sem teszi lehetővé, hogy a felperes valamennyi ingatlanban fennálló tulajdoni hányadának megváltására teljesítőképes.

A szám alatti ingatlanra vonatkozó elsőfokú ítéletet az ítéletábra tehát akként változtatta meg, hogy a felperes által megszerzett tulajdoni hányad mértékét 40/100 tulajdoni hányadra leszállította;

- az alperes szülei hozzájárulásának tulajdonjogot keletkeztető elszámolása következtében a felperes 400.000 forint megfizetésére történt marasztalását mellőzte;
- továbbá a tulajdoni hányad módosítása következtében a felperes által az alperesnek fizetendő megváltási árat 6.240.000 forintra felemelte.

3.... gépjárműbeálló (a továbbiakban: gépjárműbeálló)

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a ... Kormányhivatala ... Hivatalánál helyrajzi számon felvett kocsibeálló 12/612 tulajdoni hányadát a felek a 2004. január 31-én kelt és 2006. január 13-án módosított adásvételi szerződéssel vásárolták meg, amely az alperes tulajdonaként került bejegyzésre. A kocsibeálló forgalmi értéke 3.100.000 forint.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott rendelkezése megállapította, hogy a 12/612 tulajdoni hányadból 6/612 tulajdoni hányadot a felperes élettársi vagyontársaság jogcímén megszerzett.

A közös tulajdon megszüntetését mindkét fél úgy kérte, hogy a bíróság a felperes tulajdoni hányadát az alperes tulajdonába adjon. A szakértő által megállapított 3.100.000 forint forgalmi értéket a felperes elfogadta, az alperes pedig túlzottnak tartotta. Az utolsó tárgyaláson a bíróság kifejezett kérdésére a felperes a vagyontömeg természetbeni megosztásra tekintettel úgy nyilatkozott, hogy másodlagosan ő kívánja magához váltani az alperesi tulajdonrészét.

Az arányos természetbeni megosztás érdekében a bíróság a felperesi magához váltást találta célszerűnek és miután az alperessel ellentétben a felperes a kocsibeálló szakértő által megállapított forgalmi értékét is elfogadta, a 3.100.000 forint forgalmi érték alapul vételével a bíróság az alperes tulajdoni illetőségét a felperes tulajdonába adta 1.550.000 forint megváltási ár megfizetésére kötelezés mellett.

Az elsőfokú ítéletnek a gépjárműbeálló közös tulajdonát megszüntető rendelkezése ellen az alperes fellebbezett. Fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet az elsőfokú bíróság ítéletét úgy változtassa meg, hogy a felperesi tulajdoni hányadot adja az alperes tulajdonába.

Fellebbezését azzal indokolta, hogy a gépjárműbeálló tulajdonjogának megszerzése azért lenne fontos számára, mert ő használja az I. emelet 10. szám alatti lakást és gépkocsijával itt parkol. A felperes pedig évek óta ...on él, nem kíván az ingatlanba beköltözni, nem használná a garázst sem, valószínűleg értékesítené.

A kocsibeálló elsőfokú ítélet által megállapított forgalmi értékét nem vitatta. A felperesi tulajdoni hányad megváltására teljesítőképességét igazolta.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a kocsibeálló közös tulajdonának megszüntetésénél nem lehet figyelembe venni azt a körülményt, hogy a felperes hol lakik, illetve azt, hogy gépkocsijával továbbra is szeretné használni a gépkocsibeállót.

Az alperes közös tulajdon eltérő módon történő megszüntetésére irányuló fellebbezése alapos.

Az alperes fellebbezésével egyezően a felek az ezen ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését valóban egyezően kérték úgy, hogy a felperes tulajdoni hányadát a bíróság az alperes tulajdonába adja. A fellebbezésben az alperes már az ingatlan forgalmi értékét sem vitatta és az elsőfokú ítélet egyes rendelkezéseinek az ítélet az által történt módosítása folytán a felek egymással szembeni fizetési kötelezettsége is úgy változott, hogy az arányos természetbeni megosztás céljának is az felel meg, ha a felperes tulajdoni hányadát a bíróság az alperes tulajdonába adja. Indokolja ezt a megosztást az is, hogy a felek közül az alperes él a társasházban, ezért neki fűződik nagyobb érdeke a gépkocsibeálló használatához.

Az ítélet az elsőfokú ítéletet megváltoztatva a közös tulajdont úgy szüntette meg, hogy a felperes gépkocsibeállón megállapított 6/612 tulajdoni hányadát 1.550.000 forint megváltási ár fejében az alperes tulajdonába adta.

IV. Többlethasználati díj:

1. szám alatti lakás: (a továbbiakban: első emeleti lakás)

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes egy incidens után, 2006. december 1. napján a közös gyermekkel együtt az első emeleti lakásból elköltözött, utána a lakást kizárólag a felperes használta. 2007 márciusában az alperes a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt indított perben kérte a felperes lakás kiürítésére kötelezését. Ezt a pert a bíróság 2007. július 16-án a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette. 2007. július 25-én az alperes a lakás zárját lecserélte, a felperes ingóságait pedig a szám alatti lakásba vitte át. Ezt követően a felperes az első emeleti lakásba nem tudott bejutni, számára az alperes nem biztosított kulcsot.

A felperes 2007. augusztus 1. napján birtokvédelmi eljárást indított a ... Polgármesteri Hivatalnál, amelyet 2007 szeptemberében elutasítottak, mert a felperes nem rendelkezett a lakáshasználatra önálló jogcímmel. A felperes ezután a Pesti Központi Kerületi Bíróságon terjesztett elő birtokháborítás megszüntetése iránti keresetet. A 2008. november 26. napján jogerős ítéletben a bíróság kötelezte az alperest, hogy 3 napon belül adjon kulcsot a felperesnek. Önkéntes teljesítés hiányában a felperes a végrehajtást évekkel később indította meg, melynek eredményeképpen 2005. november 19-én a bejárati ajtó kulcsát megkapta.

A felperes módosított keresetében azt kérte, hogy a bíróság 2007. augusztus 1. napjától kezdődően kötelezze az alperest a tulajdoni hányada szerinti többlethasználati díj és kamatai megfizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a felperes önként költözött el a lakásból. A kérelemnek történő helyt adás esetére a többlethasználati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontját az igény előterjesztésétől kérte meghatározni. Hivatkozott arra is, hogy a felperes a végrehajtási eljárás során a lakás kulcsához 2015. november közepén hozzájutott, a lakáshasználat lehetőségével azóta saját elhatározásából nem él. A felperes állítása ezzel szemben az volt, hogy továbbra sem tud a lakásba bejutni, mert az ajtó előtt rács van.

Az elsőfokú bíróság ítéletében arra kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek a lakás 2011. szeptember 1. napjától 2015. november 15. napjáig esedékes többlethasználati díja címén 2.330.960 forintot. Azt ezt meghaladó időtartamra a felperes keresetét, valamint a késedelmi kamat követelését elutasította.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a bírói gyakorlat alapján többlethasználati díj a jogosultat az igény érvényesítéséről való kötelezett tudomásszerzéstől illeti meg. A felperes követelését először a 2011. szeptember 5. napján tartott tárgyaláson érvényesítette, ezért az ezt megelőző időszakra vonatkozó igényt az elsőfokú bíróság elutasította. A birtokháborítási perben hozott ítélet megállapította, hogy a felperes nem önként távozott a lakásból, hanem az alperes zárta ki és a kulcs átadására kötelező jogerős ítéletnek is csak végrehajtás során tett eleget. 2015. november közepéig tehát a felperes kifejezetten az alperesnek felróható okból nem élhetett lakáshasználati jogával, ezért - bár a tulajdonjogával együtt járó terhek, a közös költség viseléséből sem vette ki a részét, - az alperesi jogellenes magatartás miatt megilleti a tulajdoni hányadának megfelelő többlethasználati díj.

A 2009. október 19-én készült 27-I. számú szakvélemény fotói azt az alperesi állítást támasztják alá, hogy az ajtót nem védi rács. Mivel a felperes nem bizonyította, hogy a birtokában lévő kulcs ellenére sem tud használati jogával élni, továbbá a közös költség rá eső részét a jogellenes kizárás megszűnése óta sem fizeti, a bíróság a többlethasználati díj véghatáridejét 2015. november közepében határozta meg.

A használati díj összegét az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény alapul vételével 2011. szeptember 1. napjától 2015. november 15. napjáig összesen 9.323.840 forintban, a felperest az $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányada alapján megillető összeget 2.330.960 forintban állapította meg.

Az ítélet ezen rendelkezése ellen mindkét fél fellebbezett.

A felperes fellebbezésében azt kérte, hogy az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva 2007. augusztus 1. napjától 2016. szeptember 15. napjáig terjedő időtartamra az alperes által fizetendő többlethasználati díj mértékét 272.806 forinttal emelje fel és 2012. március 15. napjától kezdődően kötelezze az alperest késedelmi kamat fizetésére is. Kötelezze továbbá az alperest 2016. szeptember 16. napjától a közös tulajdon megszüntetéséig havi 44.340 forint többlethasználati díj megfizetésére.

Fellebbezését azzal indokolta, hogy a felperes az elsőfokú eljárás során jogerős bírósági ítélettel igazolta, hogy az alperes 2007. július 25. napján kizárta a lakásból. A felperes azóta nem tudja használni a lakást, azt kizárólagosan az alperes tartja birtokban, amelyhez a felperes nem járult hozzá. Saját használatának biztosítása érdekében birtokvédelmi eljárást indított, majd miután 2010. év körül észlelte, hogy jelen per elhúzódik, 2011. február 21. napján terjesztette elő a többlethasználati díj fizetésére irányuló keresetét.

Az alperes fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a felperes többlethasználati díj fizetésére irányuló keresetét utasítsa el.

Fellebbezését azzal indokolta, hogy 2007. július 25. napján azért kényszerült a lakás zárjának lecserélésére, mert onnan a felperes zárta ki az alperest. A birtokháborítás megszüntetése iránt indított perben hozott elsőfokú ítélet meghozatalát követően az alperes 2008. május 26. napján tájékoztatta a felperest arról, hogy a kulcsokat átveheti. Ennek ellenére a felperes nem kereste meg az alperest a kulcs átadása érdekében és a végrehajtást is csak évekkel később indította meg.

Álláspontja szerint a felperes saját elhatározásából nem élt a használati lehetőségével. A tulajdonos tulajdonjoga alapján elsődlegesen a dolgok használatára jogosult és annak sikertelensége esetén igényelhet használati díjat. Amennyiben a tulajdonostárs nem kíván élni a használat jogával, ennek anyagi következményeit nem terhelheti a másik tulajdonostársra.

Vitatta az elsőfokú ítélet által megállapított többlethasználati díj összegét is. A 2016. március 14. napján készült szakértői vélemény szerint az ingatlan használati díja 2011. szeptember 1. és 2015. november 15. napja közötti időtartamban 5.947.064 forint az elsőfokú ítélet által megállapított 9.323.840 forinttal szemben.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ... igazságügyi építési és ingatlanforgalmi szakértő 244. sorszám alatt előterjesztett szakértői véleménye alapján az alábbiak szerint egészíti ki:

Az első emeleti lakás használati díja:

- 2007. évben havi 104.604 forint,
- 2008. évben havi 110.124 forint,
- 2009. január 1. napjától 2013. december 31. napjáig havi 110.768 forint,
- 2014. évben havi 119.600 forint,
- 2015. évben havi 134.320 forint.

A kiegészített tényállás alapján a fellebbezések részben alaposak.

Helyesen hivatkozott az elsőfokú bíróság arra a következetes bírói gyakorlatra, amely szerint a többlethasználati díj általában a jogosultat az igény érvényesítéséről való kötelezett tudomásszerzéstől illeti meg, vagyis attól az időponttól, amikortól a jogosult a többlethasználati díj fizetésére irányuló kérelmét előterjeszti.

Ennek a bírói gyakorlatnak az az alapja, hogy amennyiben a tulajdonostársak között hosszú ideje kialakult állapot szerint az egyik tulajdonostárs használja az egész ingatlant és viseli annak terheit, a másik tulajdonostárs pedig ezt a kizárólagos használatot nem kifogásolja, akkor úgy kell tekinteni, hogy a tulajdonostársak legalább ráutaló magatartással az ingatlan egyik tulajdonostárs által történő kizárólagos, ingyenes használatában megállapodtak. Ezt az ingyenes használatra vonatkozó, ráutaló magatartással létrejött megállapodást nem lehet visszamenőlegesen visszterhessé tenni. Ezért az ingatlant használó tulajdonostárs zavartalan, a másik fél által nem kifogásolt többlethasználatát a visszterhességre vonatkozó megállapodás hiányában ingyenesnek kell tekinteni, és a tulajdonostárs a többlethasználati díj iránti igényét csak jövőre nézve, az erre irányuló kereset előterjesztésétől igényelheti. (Pfv.I.20.186/2008., Pfv.II.22.427/2000.)

A többlethasználati díj fizetése iránti igényt azonban nem csak az alapozza meg, ha a tulajdonostársat díjfizetésre szólítják fel, hanem az is, ha a másik tulajdonostárs a birtoklásnak az őt részben kizáró módját kifogásolja vagy azt sérelmezi. A díjfizetési kötelezettség kezdő időpontja vagy a fizetésre való felszólítás közlése vagy birtokba bocsátási igény előterjesztése (Kúria Pfv.I.20.485/2013.).

Jelen perben egyértelműen megállapítható, hogy az alperes a zár lecserélésével 2007. július 25. napján megfosztotta a felperest a lakás használatának lehetőségétől és a felperes ingóságait is a szám alatti lakásba vitte át. Tényként megállapítható az is, hogy a felperes az alperesnek ezt az eljárását sérelmezte, jogainak érvényesítése érdekében birtokháborítási eljárást is kezdeményezett. Ezen adatok alapján nem lehet úgy tekinteni, hogy a felperes tudomásul vette az ingatlan alperes által történő kizárólagos használatát és a felek magatartását nem lehet úgy értékelni, hogy ráutaló magatartással a lakás alperes általi kizárólagos, ingyenes használatában megállapodtak. Ezért nincs akadálya annak, hogy a felperes az ingatlan használatától történt tényleges megfosztásának időpontjától, 2007. augusztus 1. napjától kezdődően visszamenőlegesen is érvényesítse a többlethasználati díj iránti igényét.

Nem alapos az alperes azon fellebbezési érvelése sem, hogy a 2008. május 26. napján kelt levelével, amelyben felajánlotta a kulcs átadását, eleget tett a kulcs átadására történt kötelezésének és az, hogy a felperes a kulcs átvételének lehetőségével nem élt, azt juttatta kifejezésre, hogy nem is kívánja a lakást használni. Egyetért ugyanakkor az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon megállapításával, hogy a kulcs 2015. november közepén történt átvételének időpontjától a felperes számára biztosított volt a lakás használatának lehetősége és amennyiben ezzel nem él a felperes, ezt követő időtartamra többlethasználati díj iránti igényt már nem érvényesíthet az alperessel szemben.

Ezen indokok alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét úgy változtatta meg, hogy a többlethasználati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontját a záró határidő változatlanul hagyása mellett 2007. augusztus 1. napjában állapította meg.

Alaposan sérelmezi az alperes fellebbezésében a többlethasználati díj elsőfokú bíróság által megállapított összegét.

A szakértői vélemény alapján a lakás használati díjának összege:

- 2007. augusztus 1. napjától 2007. december 31. napjáig: 523.020 forint;
 - 2008. évben: 1.321.488 forint;
 - 2009. január 1. napjától 2013. december 31. napjáig: 6.646.080 forint;
 - 2014. évben: 1.435.200 forint;
 - 2015. január 1. napjától 2015. november 15. napjáig: 1.544.680 forint;
- összesen: 11.470.468 forint.

Ennek a felperes 16/100 tulajdoni hányadára eső része: 1.835.274 forint.

Alaptalan a felperesnek az elsőfokú ítélet késedelmi kamat követelést elutasító rendelkezése ellen előterjesztett fellebbezése. Helyesen hivatkozik ugyanis az elsőfokú bíróság arra, hogy az élettársi közös vagyon megosztásáig a felek egymással szembeni tartozásai nem voltak ismertek, a teljesítéssel nem estek késedelembe, ennek jogkövetkezményeként késedelmi kamat sem számítható fel.

A felperes a többlethasználati díj fizetése iránti keresetét csak a 2011. szeptember 1. napján tartott tárgyaláson terjesztette elő, az alperes a követelésről csak ekkor szerzett tudomást. Az alperes többlethasználati díj fizetési kötelezettségét megállapító elsőfokú ítélet 2016. szeptember 15. napján kelt és az élettársi közös vagyon megosztása eredményeként keletkezett alperesi fizetési kötelezettség csak az ítélet jogerőre emelkedését követően az ítéletben meghatározott időpontban válik esedékessé. Az alperes késedelme a végrehajtható ítéletben megállapított teljesítési határidő elteltével áll be. Ezért az alperes késedelme, amely a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatkövetelést megalapozná, ezen időpont előtt nem jöhet szóba. Az alperest ezért a többlethasználati díj után késedelmi kamatfizetési kötelezettség nem terheli (Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.20.330./2000/2.).

Az ítéletábra ebben a körben az elsőfokú bíróság ítéletét tehát úgy változtatta meg, hogy az alperes többlethasználati díj címén fennálló fizetési kötelezettségének mértékét 1.835.274 forintba leszállította.

2. ... és 19/A. szám alatti lakás:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az élettársi kapcsolat tartama alatt a felek mindkét lakást bérbeadás útján hasznosították, a 19. szám alatti lakást havi 50.000 forint, a 19/A. alatti lakást pedig havi 40.000 forint bérleti díj fejében. 2006. június 1. és november 30. napja közötti időtartamban mindkét lakás bérleti díját az alperes vette át. A 19. szám alatti lakásra befolyt 300.000 forint, és a 19/A szám alatti lakásra befolyt 240.000 forint bérleti díjjal a felperessel nem számolt el.

A felek a lakások kulcsait az első emeleti lakásban tartották, és a felperes onnan történő kizárásakor a kulcsok ott maradtak. A felperes a bérbe adott ingatlanok kulcsainak megszerzésére semmilyen lépést nem tett. 2007 őszén a 19/A. szám alatti lakásban végzendő munkák miatt az alperes a kulcsot átadta a felperesnek, aki azt néhány nap múlva önként visszaszolgáltatta. A 19. szám alatti lakás használata tárgyában a felek közt 2007. évben egyeztetés folyt és bár megállapodás nem jött létre, a felperes első emeleti lakásban maradt holmijait az alperes ide szállította át. A felperes a lakást azóta sem használta.

A felperes keresetében azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a 19. és 19/A. szám alatti lakás 2006. június 1. napjától 2007. október 31. napjáig esedékes, és az alperes által felvett havi 50.000 és 40.000 forint összegű bérleti díja felének; 2007. november 1. napjától kezdődően pedig a tulajdoni hányadára eső többlethasználati díj késedelmi kamatokkal történő megfizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, ennek körében több, egymásnak ellentmondó nyilatkozata volt.

Az elsőfokú bíróság a felperes következetes, és az alperes ellentmondó nyilatkozatai alapján azt állapította meg, hogy 2006. június 1. és november 30. napja közötti időtartamban a 19/A. szám alatti lakást havi 40.000 forint, a 19. szám alatti lakást pedig havi 50.000 forint bérleti díj fejében bérbe adták a felek, és a bérlők fizették a lakás fenntartásával felmerülő költségeket is. Ebben az időtartamban a bérleti díjakat az alperes vette át, amellyel nem számolt el. Ezért az alperest 120.000 forint és 150.000 forint megfizetésére kötelezte.

Az viszont az ellentmondó nyilatkozatok és más bizonyítás hiányában nem volt tisztázható, hogy 2006. december 1. és 2007. október 31. napja közötti időtartamban a bérlő kinek teljesített, ezért mindkét fél ezzel kapcsolatos elszámolási igényét elutasította.

Elutasította a felperes 2007. november 1. napjától előterjesztett többlethasználati díj fizetésére irányuló keresetét is, mert azt állapította meg, hogy a felperesnek módja lett volna a második emeleti lakások használatára, de azzal saját döntése alapján nem élt. A 2007 őszén birtokába került kulcsokat visszaadta az alperesnek, a 19. számú lakást pedig annak ellenére sem vette birtokba, hogy a holmijait az alperes ebbe a lakásba szállította át. Hivatkozott arra is az elsőfokú bíróság, hogy a tulajdonost elsősorban a használat joga illeti meg. Az ezzel önként nem élő, és a fenntartási költségekhez - jelen esetben közös költséghez - évek óta hozzá nem járuló felperest ezért többlethasználati díj nem illeti meg.

Az elsőfokú ítélet ezen rendelkezése ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében azt kérte, hogy az ítéletábra az ítéletet úgy változtassa meg, hogy 2007. augusztus 1. napjától 2016. szeptember 15. napjáig a ... szám alatti lakással kapcsolatban 3.180.640 forint, a .../A. szám alatti lakással

kapcsolatban pedig 2.409.350 forint és késedelmi kamatai; 2016. szeptember 16. napjától a közös tulajdon megszüntetéséig a szám alatti lakás használati díjaként havi 37.000 forint, a 19/A. szám alatti lakás használati díjaként pedig havi 28.000 forint megfizetésére kötelezze az alperest.

Fellebbezését azzal indokolta, hogy az alperes lehetetlenné tette a lakások használatát és azokat bérbeadás útján hasznosította. A lakások kizárólagos hasznosításához a felperes nem járult hozzá, és bejegyzett tulajdonjoga hiányában nem volt jogosult az alperes ellen perindításra sem.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében ebben a körben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

a.) szám alatti lakás:

A felperesnek ezen lakás 2007. augusztus 1. napját követő időszakra előterjesztett többlethasználati díj fizetési kötelezettség megállapítása érdekében előterjesztett fellebbezése alaptalan.

A felperes azon állításával szemben, hogy ezt a lakást is folyamatosan bérbeadás útján hasznosította az alperes és a bérleti díjjal nem számolt el, az alperes következetes előadása az volt, hogy 2007 júliusában a bérlőnek felmondott, a felperes holmijait ebbe a lakásba szállította át, és ettől kezdődően a lakást nem adta bérbe. A felperes a perben nem bizonyította ennek a lakásnak a 2007. júliust követő időszakra történt bérbeadását.

Egyetért az ítéletábra az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a felperesnek 2007. július hónapot követően módja lett volna a lakás használatára, de azzal saját döntése alapján nem élt, a lakást annak ellenére sem vette birtokba, hogy a holmijait az alperes ebbe a lakásba szállította át. Az őt megillető használat jogával saját döntése alapján nem élő tulajdonostársat többlethasználati díj nem illeti meg.

Ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a részben helybenhagyta.

b.) .../A. alatti lakás:

A felperes fellebbezése ebben a körben részben alapos.

Az elsőfokú bíróság tévesen értékelte az alperes arra vonatkozó eltérő nyilatkozatait, hogy 2006. december 1. napja és 2007. október 31. napja közötti időtartamban a bérleti díjat a bérlő melyik fél részére fizette.

Nem vette figyelembe ugyanis az elsőfokú bíróság az alperes két elismerő nyilatkozatát: a 2008. április 9. napján tartott tárgyaláson az alperes úgy nyilatkozott, hogy a két második emeleti ingatlan bérleti díjával való elszámolás kapcsán nem vitatja, hogy 2006. július 1. napjától nem számolt el a befolyó bérleti díjakkal a felperes felé. (15. számú jegyzőkönyv 19. oldal)

A 2007. november 14. napján tartott tárgyaláson az alperes azt adta elő, hogy a szám alatti lakás 2007. július 1. napjáig volt bérbe adva. (11. számú jegyzőkönyv 11. oldal)

A 2015. november 9. napján tartott tárgyaláson a felperes a .../A. alatti lakásra vonatkozóan keresetét úgy terjesztette elő, hogy 2006. június 1. napjától 2007. október 31. napjáig tart igényt a lakás bérleti díjának felére, 20.000 forintra. Az alperes ugyanis erre az időszakra a bérleti díjjal nem számolt el. Az alperes ellenkérelme erre az volt, hogy 2007. október 31. napjáig nem vitatja, hogy 40.000 forintért bérbe volt adva az ingatlan és ezt vállalja elszámolni a felperes által megjelölt időpontig. (202. számú jegyzőkönyv 4. oldal)

Ezek az alperesi előadások teljesen egyértelműen azt jelentik, hogy az alperes nem vitatta, hogy a .../A. alatti lakás bérleti díját 2007. október 31. napjáig felvette, sőt a bérleti díjakkal történő elszámolást is vállalta.

Az ítéletábra ezen indokok alapján - a fellebbezési korlátra is tekintettel - az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a körben részben megváltoztatva a lakás 2007. augusztus 1. napjától 2007. október 31.

napjáig esedékes havi 40.000 forint; összesen 120.000 forint összegű bérleti díja felperes tulajdoni hányadára eső részének: 60.000 forintnak a megfizetésére is kötelezte az alperest.

A 2007. november 1. napjától kezdődő időtartamban pedig az elsőfokú bíróság az alperes egymással teljesen ellentétes nyilatkozatainak téves értelmezésével jutott arra az álláspontra, hogy nem bizonyított a lakás bérbe adása.

A lakás hasznosítására az alperes a perben egymásnak teljesen ellentmondó tényelődásokat tett. A 2007. november 14. napján tartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a szám alatti lakás 2007. július 1. napjáig volt bérbe adva, a 19/A. alatti lakás pedig a tárgyalás napján is bérleti szerződés útján van hasznosítva.

A 2008. augusztus 5. napján előterjesztett előkészítő iratában előadta, hogy a 19/A. szám alatti lakás bérlője 2007. október és 2008. március hónap között nem fizetett gáz,- és vízdíjat az alperes részére (17. sorszám alatti előkészítő irat 2. oldal) és 19. sorszám alatt csatolta ... bérlő 2008. június 25. napján kelt azon nyilatkozatát, hogy 2007. október és 2008. március hónapja közötti időtartamban a lakás beázása miatt a tulajdonos részére nem fizetett gáz,- és vízdíjat.

A 2011. október 26. napján előterjesztett előkészítő iratában azt adta elő, hogy 2007 júliusa óta a lakásnak ugyanaz a bérlője, aki havi 40.000 forint bérleti díjat fizet és nem vitatta, hogy 2008. és 2009. évre, - 24 hónapon át - havi 40.000 forint bérleti díj folyt be. Elismerte, hogy ennek fele a felperest illeti azzal, hogy a bérleti díjba be kell számítani a lakás közös költségének felét.

A 2012. március 22. napján előterjesztett előkészítő iratában azt adta elő, hogy a bérlő személye kicserélődött, de a lakás jelenlegi bérlője is havi 40.000 forint bérleti díjat fizet. Elismerte, hogy a bérleti díj tulajdoni hányadára eső része a felperest illeti, mint a lakás tényleges haszna.

A 2012. december 7. napján előterjesztett előkészítő iratában korábbi nyilatkozatait megváltoztatva azt adta elő az alperes, hogy a lakás 2007. december 31. napjáig volt bérbe adva. 2008. január 1. napjától 2012. május 31. napjáig üresen állt és 2012. június 1. napától kezdődően adja bérbe ismételten havi 40.000 forint bérleti díj fejében.

A 2013. július 19. napján előterjesztett előkészítő iratában elismerte, hogy a lakás hasznosításából befolyó havi 40.000 forint összeg 4/10 tulajdoni hányadára eső része a felperest illeti azzal, hogy csökkenteni kell ezt az összeget az alperes által viselt közös költség felperesre eső részével (149. sorszám alatti előkészítő irat 2. oldal).

A 2015. november 19. napján tartott tárgyaláson úgy nyilatkozott - szintén korábbi előadásait megváltoztatva -, hogy a lakás bérbeadását 2007. október 31. napjáig nem vitatja és a bérleti díj elszámolási kötelezettségét eddig el is ismerte. Állítása szerint ezt követően nem akadályozta a lakás felperes által történő birtokbavételét, ezért a többlethasználati díj iránti igény elutasítását kérte.

A 2015. november 20. napján előterjesztett előkészítő iratában korábbi nyilatkozatait ismét megváltoztatva azt adta elő, hogy 2006. júniustól 2007. június 30. napjáig volt a lakás havi 40.000 forintért bérbe adva, azonban 2006. decembertől 2007. június 30-ig a bérleti díjat a felperes vette fel. Félhavi díj, 20.000 forint megfizetését kérte a felperestől, tekintettel arra, hogy 2006. június és 2006. december között általa is elismerten a bérleti díjat ő vette fel (207. sorszám alatti előkészítő irat 3. oldal).

A 2015. november 23. napján tartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a lakás 2007. június hónap óta nincs kiadva, üresen áll. Azért nem hasznosította a lakást, mert nem tudta, hogy a felperes melyik második emeleti lakásba akar beköltözni (208. sorszám alatti jegyzőkönyv 10. oldal) és bírói kérdésre azt adta elő, hogy 2007. október 1. és 2008. február vége közötti időtartamban sem volt bérbe adva a lakás (208. számú jegyzőkönyv 13. oldal).

A 2016. március 23. napján tartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a lakás 2007. június végéig volt bérbe adva, majd 2007 ősztől 2008. december végéig újból bérbe adta 40.000 forint bérleti díj plusz rezsiért és a közös költséget nem kérte a vizesblokkok rossz állapota miatt. 2012. június

hónaptól december 31. napjáig ismét bérbe adta a lakást és 2013. január óta a lakás üresen áll (245. sorszám alatti jegyzőkönyv 3. oldal).

A 2016. április 12. napján előterjesztett előkészítő iratában pedig azt adta elő, hogy az ingatlant 2007 júliusában kiürítette, a bérlőnek felmondott. Ősztől a lakás korábbi bérlője ismét bérbe vette az ingatlant 2008. december végéig 40.000 forint összegű bérleti díj ellenében. Ezt követően a folyamatos beázási problémák miatt a bérlő felmondott és az ingatlan üresen állt. Előadta, hogy a 75. sorszám alatti beadványban megjelölt 2008. és 2009. év elírásra került, mert ténylegesen 2007. és 2008. évben volt bérbe adva a lakás. Ezt követően a lakás 2012. évig üresen állt és 2012. június hónaptól került ismét kiadásra 6 hónap időtartamra 40.000 forint bérleti díj fejében. 2013. januártól kezdődően a lakás ismét üres. (252. sorszám alatti jegyzőkönyv 11. oldal)

Az alperesnek a per tartama alatt a .../A. alatti lakás hasznosítására vonatkozóan tett előadásait összevetve azt lehet megállapítani, hogy az alperes a jóhiszemű pervitel Pp. 8. § (2) bekezdésében foglalt követelményét súlyosan megszegve, ugyanazon tényre - arra, hogy az életközösség megszakításától kezdődően milyen időtartamban volt a lakás bérbe adás útján hasznosítva - egymásnak teljesen ellentétes ténybeli előadásokat tett. Előadását még arra a 2007. október 1. napjától 2008. márciusig terjedő időtartamra is megváltoztatta, amelyre vonatkozóan maga csatolt okirati bizonyítékot a bérleti jogviszony fennállásának bizonyítására. Tényelőadásának megváltoztatását semmivel nem indokolta.

Az alperes ténybeli előadásai módosításának, illetve visszavonásának a bizonyítás szempontjából van jelentősége. A Pp. 163. § (2) bekezdése tartalmazza az ún. egyszerűbben bizonyítandó tényekre vonatkozó speciális szabályként azt, hogy a bíróság az ellenfél beismerése, mindkét fél egyező vagy egyik félnek a másik által bírói felhívás ellenére kétségbe nem volt előadása folytán valónak fogadhat el tényeket, ha azok tekintetében kételye nem merült fel.

Perbeli beismerésnek a fél bíróság előtt tett azon kijelentése minősül, hogy az ellenérdekű fél részéről állított tények valóságát elfogadja. A beismerés tehát jogi természetét tekintve tényállításnak, tudomáskijelentésnek minősül és annak az eljárásjogi joghatása az, hogy a perbeli ellenfél által beismert tényeket a bíróság a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján további bizonyítás nélkül is valónak fogadhatja el, ha azok tekintetében kételye nem merül fel. Kétely esetén pedig azokat nem a hivatkozott törvényhely speciális, hanem a bizonyítási teher Pp. 164. § (1) bekezdésének általános szabálya szerint ítéli meg.

A Pp. nem tartalmaz olyan korlátozást, amely a perbeli tényállítások módosításának, illetőleg a beismerés visszavonásának a lehetőségét kizárná vagy korlátozná. Egységes ezért az ítélkezési gyakorlat abban, hogy a perbeli beismerés a per során bármikor visszavonható és visszavonásának az eljárásjogi jogkövetkezménye az, hogy a bíróság mérlegelés útján dönt abban, hogy

1. a visszavont beismerésre is alkalmazhatónak tartja a Pp. 163. § (2) bekezdésében foglaltakat; vagy
2. a bizonyítási terhet átfordítja és a beismerést visszavonó felet kötelezi a vele szemben állított tények fenn nem állásának a bizonyítására; vagy
3. ha a tényelőadás módosításának a fél kellő indokát és magyarázatát adta, a bizonyítékok értékelését az általános szabályok szerint végzi el. (Kúria Pfv.II.20.773/2012/14.)

Tekintettel arra, hogy az alperes semmilyen elfogadható indokát nem adta annak, hogy a korábban elismert, a bérleti jogviszony fennállására vonatkozó nyilatkozatát utóbb miért változtatta meg, az ítélőtábla a visszavont beismerésre is alkalmazhatónak tartotta a Pp. 163. § (2) bekezdésében foglaltakat, és azt állapította meg, hogy a .../A. alatti lakás az életközösség megszakításától 2009.

december 31. napjáig, majd 2012. március 1. napjától 2012. december 31. napjáig havi 40.000 forint bérleti díj fejében volt hasznosítva.

Az a tény, hogy a felperes 2007. augusztus 1. napjától kezdődően nem a bérleti díjak elszámolását kérte, hanem az alperest többlethasználati díj fizetésére kérte kötelezni, nem zárja ki azt, hogy a bérleti szerződéssel történt hasznosítás időtartamában az alperest többlethasználati díj fizetésére kötelezze a bíróság azzal, hogy a többlethasználati díj összege az alperes részére befolyt bérleti díj felperes tulajdoni hányadára eső részével azonos. Helyes ugyan az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy a felperes nem tett lépéseket a lakás használata érdekében. Ebből a tényből azonban nem lehet azt a következtetést levonni, hogy le is mondott az alperes által történt hasznosítás alapján befolyt haszon tulajdoni hányada alapján őt megillető részének az érvényesítéséről.

Figyelembe kell venni ebben a körben azt a tényt is, hogy maga az alperes sem vitatta az elszámolási kötelezettségét. A felperesnek a befolyt bérleti díj felperes tulajdoni hányadához igazodó részének elszámolását az alperes több nyilatkozatában - így a 90. szám alatti előkészítő irat 6. oldalán, a 149. számú előkészítő irat 2. oldalán és a 2015. november 9. napján tartott tárgyaláson (202. számú jegyzőkönyv 4. oldal) - egyértelműen el is ismerte. Ezek a nyilatkozatok azt jelentik, hogy az alperes ellenkérelmében a felperes ezen elszámolásra irányuló igényét elismerte.

Ezen indokok alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva 2007. november 1. napjától 2009. december 31. napjáig, illetve 2012. március 1. napjától 2012. december 31. napjáig kötelezte az alperest az általa a .../A. alatti lakás után felvett havi 40.000 forint összegű bérleti díjjal azonos többlethasználati díj felperes ½ tulajdoni hányadára eső részének, 720.000 forintnak a megfizetésére.

A 2010. január 1. napjától 2012. február 29. napjáig tartó időtartamra; illetve 2013. január 1. napjától kezdődően nem bizonyított a lakás bérbeadása, ennek hiányában pedig nem alapos a felperes többlethasználati díj iránti igénye sem, mert egyetért az ítéletábra az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a felperes saját döntése alapján nem élt a lakás használatának, hasznosításának lehetőségével.

Az ítéletábra tehát a ... és II. emelet 19/A. alatti ingatlanok többlethasználati díjának megfizetésére irányuló elsőfokú ítéleti rendelkezést akként változtatta meg, hogy az alperes marasztalását 780.000 forinttal felemelte.

3. alatti gépjárműbeálló: (a továbbiakban: gépjárműbeálló)

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a gépjárműbeállót 2006. július és december, valamint 2012. június 1. és december 31. napja közötti időtartamban az alperes használta és 2015. szeptember hónaptól kezdődően is az alperes használja. A fennmaradó időszakokban bizonyos ideig a felek közös tulajdonú ... gépkocsija parkolt itt, amelyet azonban 2009. november 9. napján az alperes értékesített. A gépjárműbeálló használati díja 2006. június 1. napjától kezdődően havi 15.000 forint.

A felperes keresetében azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2006. november 1. napjától kezdődően a gépjárműbeálló után többlethasználati díj fizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a gépjárműbeállót 2006. július 1. és december 1., valamint 2012. június 1. és december 31. közötti időtartamban használta, és 2015.

szeptember óta használja. A köztes időszakokban a felperes parkolt itt, illetve részben a közös, használaton kívüli ... tárolására szolgált.

Az elsőfokú bíróság ítéletében arra kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek a gépjárműbeálló 2006. június 1. és november 30. napja közötti időtartamban történt kizárólagos használata miatt 45.000 forint többlethasználati díjat. Az ezt meghaladóan előterjesztett keresetet elutasította, mert a felperes 2006. november 30. napjától az elköltözéséig a használatban nem volt akadályozva, az ezt követő későbbi időszakokban pedig saját elhatározásából nem élt a használat lehetőségével, és a közös költséget is mindvégig alperes fizette.

Az ítélet ezen rendelkezése ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával 2007. augusztus 1. napjától 2016. szeptember 15. napjáig kötelezze az alperest 836.250 forint és késedelmi kamatai, valamint 2016. szeptember 16. napjától a közös tulajdon megszűntetéséig havi 7.500 forint többlethasználati díj megfizetésére.

Fellebbezését azzal indokolta, hogy az alperes 2007. augusztus 1. napjától kezdődően a gépjárműbeállót kizárólagosan használja, amelyhez a felperes nem járult hozzá.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján helyesen állapította meg, hogy azokon az időszakokon kívül, amikor az alperes kizárólagos használata miatt nem biztosította a felperes használatát, a felperes nem is tett lépéseket a gépjárműbeálló használatáért. Ezért helyesen utasította el a felperes többlethasználati díj fizetésére irányuló keresetét.

V. Ingóságok megosztása:

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felek élettársi közös vagyonába 5.611.566 forint értékű ingóság tartozott, amelyek közül a felperes birtokában 108.500; az alperes birtokában pedig 5.503.066 forint értékű ingóság maradt. A Ptk. 148. §-ában írt, elsősorban alkalmazandó természetbeni megosztás követelménye és a hosszú ideje birtokon kívül lévő féllel szembeni méltánytalanság elkerülése miatt az elsőfokú bíróság értékkiegyenlítés fizetésére kötelezés mellett az egyes ingóságokat az azokat birtokló fél tulajdonába adta.

Ennek megfelelően egyéb ingóságok mellett az alperes tulajdonába adta a 2. tételszám alatt felvett bőr ülőgarnitúrát 600.000 forint értékben és az életközösség megszakítását követően az alperes által értékesített 20. tételszám alatt felvett ... frsz.-ú ... típusú személygépkocsi 1.500.000 forint értékét.

A 20. tétel alatti gépkocsinak a felek által a személyes meghallgatásuk során egyezően megjelölt 1.500.000 forint értékét az alperes utóbb vitatta, mert 2009. novemberben a járművet alacsonyabb vételárért értékesítette. Szakértői bizonyítást azonban nem kért. Az elszámolás alapja az életközösség megszűnésének időpontja, amely másfél évvel megelőzte a jármű eladását. Ezért a korábbi érték szempontjából az adásvételi szerződésben rögzített vételárnak nincs jelentősége, és az elsőfokú bíróság az egyező nyilatkozatok szerinti értéket fogadta el.

Az ítélet ingóságok megosztására vonatkozó rendelkezése ellen az alperes fellebbezett. Fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét úgy változtassa meg, hogy a 2. tételszám alatt felvett bőrgarnitúra értékét 448.200; a 20. tételszám alatt felvett személygépkocsi értékét pedig 643.000 forintban állapítsa meg.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felek egyező nyilatkozata ellenére az ingóságokat nem természetben osztotta meg, hanem azokat túlnyomórészen az alperes tulajdonába adta és az alperest értékkiegyenlítés fizetésére kötelezte. Az ingóságok eltérő módon történő megosztására vonatkozó fellebbezési kérelmet azonban nem terjesztett elő.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a 2. tételszám alatt felvett bőr ülőgarnitúra értékének meghatározása során nem fogadta el azt a számlát, amely igazolta, hogy a 2006. január 8. napján történt vásárlásakor az ülőgarnitúra vételára 448.200 forint volt. Ennek ismeretében pedig az életközösség megszakadásáig az értéke nem emelkedhetett 600.000 forintra.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a 20. tételszám alatt felvett személygépkocsi értékét a felek által egyezően megállapított 1.500.000 forintban határozta meg, amely az életközösség megszakításakor érték. A felek a 2007. november 14. napján tartott tárgyaláson jelölték meg egyezően a gépjármű forgalmi értékét és az alperes vállalta, hogy 2008. január 1. napját követően a járművet átadja a felperesnek. A felperes azonban nem kereste meg az alperest a gépjármű átvétele és átírása érdekében. Ezért 2008. december 16. napjától kezdődően több alkalommal felhívta a felperest a gépjármű átírására, aki a 2009. április 1. napján kelt levelében tájékoztatta arról az alperest, hogy nem tart igényt a személygépkocsira és a jármű közös értékesítését kezdeményezte. Erre csak 2009 novemberében került sor 643.000 forint összegű vételár ellenében. Amennyiben a felperes nem úgy nyilatkozik, hogy igényt tart a megosztás során a gépjárműre, akkor már 2007. évben megtörténhetett volna az értékesítése. A felperes mulasztása miatt történt csak 2009 novemberében az értékesítés és sérelmes az alperes számára, hogy az ezen időtartam alatt bekövetkezett értékvesztést az elsőfokú bíróság teljes egészében az alperes terhére számolta el.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében ebben a körben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Állította, hogy az alperes arra tekintettel fogadta el az ülőgarnitúra magasabb értékét, hogy a megosztás során az a felperes tulajdonába kerül. Állította azt is, hogy az alperes nem tett eleget a gépjármű átadásával kapcsolatos kötelezettségeinek, ezért másik gépjármű vásárlására kényszerült. Helyesen járt el ezért az elsőfokú bíróság, amikor a felek által egyezően meghatározott értéken számolta el a megosztás során a járművet.

A fellebbezés részben alapos.

A 2007. november 14. napján tartott tárgyaláson a felek valóban egyezően, 600.000 forintban határozták meg a 2. tételszám alatt felvett bőr ülőgarnitúra életközösség megszakításakor forgalmi értékét. Az alperes azonban az érték meghatározására tett nyilatkozatát utóbb elfogadható indokkal módosította. A 2006. január 8. napján kelt számla (234/5. sorszám alatti irat), valamint az alperes lakossági forintszámlájának 2006. január 20-i kivonata alapján (17/8. sorszám alatti okirat) bizonyított, hogy a felek a vagyontárgyat 2006. január 8. napján 448.200 forint vételárért vásárolták. Alapos az alperesnek az a hivatkozása is, hogy az ülőgarnitúra értéke az életközösség megszakadásáig eltelt 6 hónap alatt nem emelkedhetett.

Az ítéletábra ezért az elsőfokú ítéletet megváltoztatva a 2. tételszám alatti ülőgarnitúra értékét 448.200 forintban állapította meg.

Alaptalanul sérelmezi azonban az alperes, hogy az elsőfokú bíróság a 20. tételszám alatt felvett személygépkocsit az életközösség megszakításakor 1.500.000 forint forgalmi értéken számolta el. A felperes vitatta az alperesnek azt az állítását, hogy a személygépkocsi átadására a felperes mulasztása miatt nem került sor. Miután a perben nem került egyértelműen bizonyításra az az alperesi állítás, hogy az együttműködési kötelezettséget a felperes szegte meg, helyesen döntött az elsőfokú bíróság, amikor a megosztás során az alperes birtokában maradt vagyontárgy életközösség

megszakításakor, a felek egyező előadása alapján megállapított értékét állította be a vagyonmérlegbe.

Az ingóságok értékének módosítását követően az élettársi közös vagyonba tartozó vagyontárgyak értéke: 5.459.766 forint; az egy félre jutó érték: 2.729.883 forint.

A felperes tulajdonába kerülő ingóságok értéke 108.500 forint, vagyis az őt megillető értéknél 2.621.383 forinttal kevesebb értékhez jutott.

Az alperes tulajdonába kerülő ingóságok értéke pedig 5.351.266 forint, tehát az őt megillető értéknél 2.621.383 forinttal magasabb értékhez jutott. Ezért az elsőfokú ítélet megváltoztatásával az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított értékkiegyenlítés összegét 2.621.383 forintra leszállította.

VI. Közös költségek elszámolása:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint 2006. június 1. napjától kezdődően mindhárom lakás és a gépkocsitároló közös költségét az alperes fizette.

Az alperes kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest a közös költségek tulajdoni hányadára eső részének a megfizetésére. A felperes a követelés elutasítását kérte azzal érvelve, hogy sem a lakásoknak, sem a kocsibeállónak nem volt bejegyzett tulajdonosa, és egyik ingatlant sem használta a megjelölt időszakban.

Az elsőfokú ítélet indokolása szerint az alperes valamennyi ingatlan közös költségét és azok tényleges befizetését hitelt érdemlően igazolta. A felperes keresete egyebek mellett éppen annak megállapítására irányult, hogy mindhárom lakás és a kocsibeálló ingatlannyilvántartáson kívüli tulajdonát megszerezte, tehát - ennek megállapítása esetén - nemcsak jogok illetik, hanem a tulajdonnal járó kötelezettségek is terhelik, melynek a közös költség fizetése is része.

Az I. emelet 10. szám alatti lakás közös költsége a 2006. június 1. és 2016. augusztus 31. közötti időtartamban 2.525.365 forint volt, tulajdoni hányada alapján ebből a felperest az elsőfokú bíróság 631.341 forint megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a szám alatti lakást a felek 2006. június 1. és november 30. napja közötti időtartamban bérbe adták. Az általános gyakorlat szerint a bérlő nyilvánvalóan megtérítette a közös költséget is, az alperes nem bizonyította ennek ellenkezőjét. A bérleti díjakat ebben az időszakban az alperes vette át, tehát a közös költség befizetése megtérült, annak megítélése esetén jogalap nélkül gazdagodna.

A 2006. december 1. és 2007. június 30. napja közötti időtartamban nem nyert bizonyítást, hogy a bérleti díj melyik félhez került, az ezt követő időszakra pedig a felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy melyik év milyen időszakában volt tényleges bérbeadás, és ezzel a közös költség viselése alól mikor mentesültek. Bizonyítási kötelezettségének azonban nem tett eleget. Ezért az elsőfokú bíróság 2006. december 1. napjától kezdődően az alperes által igazoltan befizetett összeg $\frac{1}{2}$ része megtérítését indokoltnak találta. 2006. december 1. és 2016. augusztus 31. napja közötti időtartamban a teljes befizetés 893.724 forint volt, amelynek fele, 446.862 forint megfizetésére kötelezte a felperest.

A .../A. alatti lakás bérleti díját - és mellette a bérlő által fizetett közös költséget - 2006. június 1. és november 30. közötti időtartamban az alperes vette át, ezért a felperestől megtérítésre nem jogosult. 2006. december 1. napjától kezdődően azonban nem nyert bizonyítást, hogy a bérlő kinek fizetett,

illetve a lakás a következő években mikor volt kiadva, az alperes a bérletől mikor kapott közös költséget. A bizonyítás a felperest terhelte volna, ennek azonban nem tett eleget. Ezért a 2006. december 1. és 2016. augusztus 31. közötti időtartamban az alperes által kifizetett 663.450 forint összegű közös költség felének, 331.725 forintnak a megfizetésére kötelezte az elsőfokú bíróság a felperest.

Az alperes a gépjárműbeálló 2006. június 1. és 2016. augusztus 31. napja közötti időtartamra esedékes 491.211 forint összegű közös költségét fizette meg, amelyből az elsőfokú bíróság a felperest a tulajdoni hányadára eső 245.606 forint megfizetésére kötelezte.

Az ítélet közös költség fizetésére kötelező rendelkezése ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és utasítsa el az alperes közös költségek arányos részének megfizetésére irányuló követelését.

Fellebbezését azzal indokolta, hogy sem a lakás, sem a gépjárműbeálló ingatlanoknak nem bejegyzett tulajdonosa és az ingatlanok tulajdonjogát csak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést követően szerezheti meg. Bejegyzett tulajdonjoga hiányában pedig nem kötelezhető a közös költség megfizetésére. Sérelmezte fizetési kötelezettségének megállapítását azért is, mert az alperes kizárólagos használatában álló ingatlanok után nem részesül bevételből és használati díjat sem kap. A II. emeleti lakások pedig folyamatosan bérbe vannak adva, a lakások közös költségét a bérlet fizette.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és az elsőfokú ítélet meghozatalát követően kifizetett közös költségek elszámolását kérte. Igazolta, hogy 2016. szeptember 1. és 2017. május 16. napja közötti időtartamban az I. emelet 10. szám alatti lakásra 189.126; a ... szám alatti lakásra 67.716; a .../A. alatti lakásra 51.300; a gépkocsibeállóra 41.850 forint közös költséget fizetett meg.

A fellebbezés kisebb részben alapos.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 24. § (1) bekezdése szerint a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban együtt: közös költség) a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli.

A felperes tulajdonjogát az ingatlanokban a Ptk. 578/G. § (1) bekezdés szerint az élettársi közös szerzés ténye alapján, a Ptk. 116. § (1) bekezdés alkalmazásával ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte meg, vagyis ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is az ingatlanok tulajdonosának kell tekinteni. Ebből pedig az következik, hogy a közös költség viselése a jogszabály erejénél fogva tulajdoni hányada arányában terheli. Alaptalanul hivatkozik ezért a felperes fellebbezésében arra, hogy tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének hiányában nem köteles a közös költség megfizetésére.

1. ... I. emelet 10. szám alatti lakás:

Helyesen kötelezte az elsőfokú bíróság a felperest arra, hogy fizesse meg az I. emelet 10. szám alatti lakásnak a 2006. június 1. és 2016. augusztus 31. napja közötti időtartamban esedékes, az alperes által kifizetett közös költség felperes tulajdoni hányadára eső részét. A felperes fellebbezési érvelésével szemben a 2006. június 1. és 2007. július 25. napja közötti időtartamban a felperes maga

is használta a lakást, sőt 2006. decembertől kezdődően azt kizárólagosan használta. Az ezt követő, 2007. augusztus 1. napjától 2015. november 15. napjáig terjedő időtartamra az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával az alperest többlethasználati díj fizetésére kötelezte, tehát a felperes nem hivatkozhat alappal arra, hogy annak ellenére köteles a közös költség arányos részének megfizetésére, hogy többlethasználati díjban sem részesül. 2015. november 15. napjától kezdődően pedig - ahogyan arra az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott - ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjoga alapján köteles a közös költség arányos részének megtérítésére.

A felperest a közös költség viselése tulajdoni hányadának arányában terheli. Tekintettel arra, hogy az ítéltábla ebben a körben az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, az alperes által a teljes időtartamra kifizetett 2.525.365 forintnak a felperes 16/100 tulajdoni hányadára eső részére, 404.058 forintba szállította le a felperes marasztalását.

2. szám alatti lakás:

Az ítéltábla az alperes által a perben több alkalommal is tett elismerés alapján - ahogyan azt jelen ítéletben a .../A. alatti lakás többlethasználati díjának megállapítása körében (a IV./2.b. pont alatt) már kifejtette - bizonyítottan látta, hogy a .../A alatti lakás bérleti díjával együtt ezen lakás 2006. december 1. napjától 2007. június 30. napjáig esedékes bérleti díját is az alperes vette fel, amelyből az is következik, hogy a közös költséget ellenkező bizonyítás hiányában a bérlő viselte. Ezért erre az időtartamra az alperes nem igényelheti a felperestől a közös költség arányos részének megfizetését. Az ezt követő időszakra az elsőfokú bíróság helyesen kötelezte a felperest az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjoga alapján a közös költség arányos részének megtérítésére.

2006. évre a közös költség összege havi 6.732 forint, 2007. évre pedig havi 7.326 forint volt. (90/6. sorszám alatti előkészítő irat)

A 2006. december 1. napjától 2016. augusztus 31. napjáig esedékes közös költség összege 893.724 forint volt, amelyből a 2006. december 1. napjától 2007. június 30. napjáig tartó időszakra esedékes 50.688 forintot a bérlő fizetett. A 2007. július 1. napjától 2016. augusztus 31. napjáig az alperes által kifizetett közös költség összege tehát 843.036 forint volt.

Ebből a felperes 40/100 tulajdoni hányadára eső összeg 337.214 forint. Ezért az ítéltábla a felperes marasztalását erre az összegre leszállította.

3./A. alatti lakás:

Az ítéltábla - az ítélet IV./2.b. pontjában kifejtettek szerint - bizonyítottan látta azt a felperesi állítást, hogy a lakás 2006. december 1. napjától 2007. október 31. napjáig esedékes bérleti díját az alperes vette fel;

- továbbá bizonyítottan látta azt a felperesi állítást is, hogy 2007. november 1. és 2009. december 31. napja, valamint 2012. március 1. és 2012. december 31. napja közötti időtartamban az alperes a lakást bérbeadás útján hasznosította, tehát a bérleti díjjal együtt a bérlő az alperes részére kifizette a közös költséget is. Ezen időtartamokra tehát az alperes nem jogosult a felperestől a közös költségek arányos részének a megtérítésére. Az ezen kívül eső időszakokra nem bizonyított, hogy a lakás bérbe adása folytán a közös költséget a bérlő fizette, ezért az elsőfokú bíróság helyesen kötelezte a felperest az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjoga alapján a közös költség arányos részének megtérítésére.

2006. évben a közös költség összege havi 5.100 forint, 2007 és 2009 közötti időtartamban havi 5.550 forint és 2012. évben havi 5.700 forint volt.

A 2006. december 1. napjától 2007. október 31. napjáig tartó időtartamban a közös költség 60.600;

- a 2007. november 1. napjától 2009. december 31. napjáig tartó időtartamban 144.300;

- a 2012. március 1. napjától 2012. december 31. napjáig tartó időtartamban pedig 57.000; összesen 261.900 forint volt.

A 2006. december 1. napjától 2016. augusztus 31. napjáig esedékes 663.450 forintot csökkentve a 261.900 forinttal, az alperes által kifizetett közös költség összege 401.550 forint volt.

Ebből a felperes az 1/2-ed tulajdoni hányadára eső rész: 200.775 forint megfizetésére köteles. Ezért az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva ezen összegre szállította le a felperes marasztalását.

4. Gépjárműbeálló:

Az elsőfokú bíróság helyesen kötelezte a felperest az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjoga alapján az alperes által a gépkocsibeállóra kifizetett közös költség felperes tulajdoni hányadára eső 245.606 forintnak a megfizetésére, ezért ebben a körben az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 247.§ (1) bekezdése, valamint a 146.§ (5) bekezdés c.) pontja alkalmazásával az ítélet tábla kötelezte a felperest az alperes által az elsőfokú ítélet meghozatalát követően kifizetett közös költségek felperes tulajdoni hányadára eső részének megfizetésére, amelynek összege

- az I. emelet 10. szám alatti lakás esetén: 30.260;

- a szám alatti lakás esetén: 27.086;

- a .../A. alatti lakás esetén: 25.650;

- a gépjárműbeálló esetén: 20.925;

összesen: 103.921 forint.

A felperes közös költség fizetésére kötelezése tehát az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása miatt az alábbiak szerint módosult:

- az I. emelet 10. szám alatti ingatlan közös költségéből a felperes 404.058 forint;

- a szám alatti lakás közös költségéből 337.214 forint;

- a .../A. alatti lakás közös költségéből 200.775 forint;

- a gépjárműbeálló közös költségéből 245.606 forint megfizetésére köteles;

- továbbá köteles megfizetni az elsőfokú ítélet meghozatalát követően felmerült közös költségéből 103.921 forintot.

VII. A ... frsz.-ú ... típusú személygépkocsival kapcsolatos költségek elszámolása:

1. Casco biztosítás díja:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az élettársi közös vagyonba tartozó személygépkocsira a felek élettársi kapcsolata idején casco biztosítási szerződés állt fenn, melynek negyedéves díja 2006-ban 31.042 forint volt. Az év végéig esedékes 62.084 forintot az életközösség megszűnését követően az alperes fizette meg.

Az alperes a 2006. július 1. napja és 2007. november 30. napja közötti időtartamra befizetett díjak szerzési arány szerinti megtérítését kérte, a felperes pedig annak elutasítását arra hivatkozva, hogy a járművet nem használta. Az alperes teljesítését nem vitatta, az összegszerűség bizonyítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint az A/208/4 alatti irat bizonyítja, hogy 2006. június 1. napjától a negyedéves díj 31.042 forint volt. Az összesen öt negyedévi díjból az alperes csak a

2006. évre megállapított összeg megfizetését bizonyította, amely év végéig két esedékes befizetéssel számolva 62.084 forint. Ezen összeg felének, 31.042 forintnak a megfizetésére az elsőfokú bíróság a felperest mint a vagyontárgy megóvásában érdekelt társtulajdonost kötelezte, a további igényt az összeg bizonyíthatatlansága miatt elutasította.

2. Kötelező felelősségbiztosítás díja:

A gépjármű kötelező felelősségbiztosításának díja 2007. és 2008. években összesen 53.347 forint volt, amelyet az alperes fizetett meg.

Az alperes a 2007. és 2008. évekre befizetett összeget kérte elszámolni. A felperes tulajdonjoga és a használat hiánya miatt a követelés elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet megállapítása szerint az alperes a 214. sorszám alatt csatolt irattal igazolta, hogy a biztosítás díja a két évre összesen 53.347 forint volt. Befizetése nyilvánvalóan megtörtént, mert ennek hiányában a jármű értékesítése nem lett volna később lehetséges. Mivel a felperes is tulajdonos volt, ennek fele, 26.673 forint megfizetésére kötelezte az elsőfokú bíróság.

3. Gépjármű adó:

A gépjármű adó összege 2006. évben 9.600 forint, 2007. évben 14.300 forint, 2008. évben 41.080 forint volt, amelyet az alperes fizetett meg.

Az alperes az általa kifizetett összeg felperes tulajdoni hányadára eső részének a megfizetésére kérte kötelezni a felperest. A felperes a követelés elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy nem volt a jármű tulajdonosa.

A 2006. első félévi díj befizetése az életközösség megszűnése előtt volt esedékes, ezért az elsőfokú bíróság csak a második félévi 4.800 forint elszámolására látott lehetőséget. A további évekre esedékes díjak befizetése is megtörtént, mert hátralék esetén az alperes a járművet nem tudta volna eladni. Az alperes tehát az élettársi kapcsolat megszakítását követően 60.180 forint gépjárműadót fizetett meg. Mivel a gépkocsi az élettársi közös vagyonba tartozott, az azzal járó költségek arányos részének, 30.090 forintnak a megfizetésére kötelezte az elsőfokú bíróság a felperest.

Az ítélet ezen rendelkezései ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében azt kérte, hogy az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával az alperesnek a személygépkocsi Casco biztosítási díja, kötelező felelősségbiztosítási díja és a gépjármű adó felperes tulajdoni hányadára eső részének megfizetésére irányuló követelését utasítsa el. Fellebbezését azzal indokolta, hogy a járművet az életközösség megszakadása után csak az alperes használta, ennek következtében az azzal felmerülő terheket is az alperesnek kell viselnie.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet ezen rendelkezéseinek helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság helyes jogi álláspontja alapján kötelezte a felperest mint tulajdonostársat a biztosítási díjak és az adó tulajdoni hányadára eső részének megfizetésére.

A Casco biztosítás a Ptk. 548. §-a szerinti vagyonbiztosítási szerződésnek minősül. A felperes mint a vagyontárgy tulajdonosa a vagyontárgy megóvásában érdekelt volt, ezért az életközösség fennállása alatt megkötött biztosítási szerződés az ő érdekét is szolgálta. Ennek következtében pedig az alperes által kifizetett biztosítási díj tulajdoni hányadára eső részének megfizetésére köteles.

A felek életközösségének megszakadásakor hatályos, a gépjármű üzemben tartójának kötelező felelősségbiztosításáról szóló 190/2004. (VI.8.) kormányrendelet 2. § (1) bekezdés rendelkezése

szerint minden magyarországi telephelyű gépjármű üzemeltetője köteles a gépjármű üzemeltetése során okozott károk fedezetére felelősségbiztosítási szerződést kötni és azt folyamatos díjfizetéssel hatályban tartani.

Az 1. § b) pont rendelkezése szerint a gépjármű üzemeltetőjének a gépjármű tulajdonosa minősül.

Nem vitatottan a jármű az élettársi közös vagyona tartozott és az azonos arányú szerzési arányra tekintettel a felek azonos arányú közös tulajdonában állt. A kötelező felelősségbiztosítási díj fizetésének kötelezettsége tehát a használatától függetlenül a felperest is terhelte, ezért az elsőfokú bíróság helyesen kötelezte a felperest az alperes által a felperes helyett is kifizetett biztosítási díj megfizetésére.

Tulajdonjoga alapján helyesen kötelezte az elsőfokú bíróság a felperest a gépjármű adó tulajdoni hányadára eső részének megfizetésére is.

A felperes azon fellebbezési hivatkozása, hogy a gépjármű kizárólagos használata miatt az alperes köteles valamennyi gépjármű tulajdonjogához kötődő költség viselésére is, kizárólag akkor lenne alapos, ha a felek között legalább ráutaló magatartással létrejött volna egy megállapodás arra vonatkozóan, hogy az életközösség megszakítását követően az alperes jogosult a személygépkocsi kizárólagos használatára valamennyi járműhöz kapcsolódó költség fizetése mellett. A felperes azonban nem hogy nem igazolta ilyen megállapodás létrejöttét, azt nem is állította. Az alperes pedig vitatta azt a felperesi állítást, hogy használta az életközösség megszakítását követően a gépjárművet. Ebben a részében ezért az ítéletábra az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

VIII. Kártérítés:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az élettársi kapcsolat alatt az I. emelet 10. szám alatti lakásban a felek által végzett átalakítási munkák okozta károk elhárítása miatt felmerülő költségek 68-32%-os, társasházra terhesebb megosztásában az alperes a társasházzal megállapodott, ténylegesen azonban nem teljesített. Ezért a ... Társasházközösség a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt teljesítésre kötelezés iránti pert indított az alperessel, mint bejegyzett tulajdonossal szemben. A felperesnek jelen perből már évek óta tudomása volt az eljárásról, abban való részvételét egyik fél sem kezdeményezte.

A jogerős ítélet arra kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a társasháznak 499.845 forint tőkét és 61.745 forint perköltséget. Az alperes a társasházzal kötött megállapodás alapján ezt az összeget 2016. március 1-jétől havi 50.000 forinttal törleszti.

Az alperes viszontkeresettel kérte, hogy a bíróság kártérítésként kötelezze a felperest a Pesti Központi Kerületi Bíróság 6.P.53.015/2015/8. számú jogerős ítélete alapján a társasházzal szemben fennálló 499.845 forint tőke és 61.745 forint perköltség fizetési kötelezettsége megtérítésére.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a perben az alperes hibájából nem vett részt, az alperesnek pernyertessége érdekében perbe kellett volna őt hívnia, de legalábbis tanúként történő meghallgatását kellett volna indítványozni. Ezzel szemben az alperes nem kért tőle tanácsot, az ügyvel kapcsolatos dokumentumot nem juttatott el a felpereshez, így védekezésre sem volt lehetősége.

Az elsőfokú bíróság az alperes viszontkeresetét kártérítés jogcímén nem tartotta alaposnak, de a kérelmet az elszámolás során megtérítési igényként figyelembe vette. Álláspontja szerint alappal hivatkozott az alperes arra, hogy a felperesnek évek óta tudomása volt a jogvitáról és a perrel, amit egyébként a jelen periratok is igazolnak. A Pp. 54. § (1) bekezdés alapján a felperesnek módja lett volna az alperes pernyertessége érdekében a perbe beavatkozni, ilyen kérelmet azonban nem

nyújtott be, mely neki felróható, és ezen magatartására a Ptk. 1:4. § (2) bekezdés értelmében előnyök szerzése végett nem hivatkozhat.

A társasház mint harmadik személy követelése az élettársi kapcsolat idején történt közös beruházásból ered. A munkát a felek együtt határozták el, a költségeket közösen viselték, a kivitelezés során elkövetett esetleges hibáért is kettőjüket terheli a felelősség, az nem hárítható kizárólag az alperesre.

Az élettársi közös vagyont harmadik személy felé terhelő közös tartozás elszámolása körében az alperes az elsőfokú ítélet meghozataláig (2016. március 1. - augusztus 31.) megtérített 300.000 forint felére, 150.000 forintra tarthat alappal igényt, melynek megfizetésére az elsőfokú bíróság a felperest kötelezte. Mivel az ítélethozatalig további teljesítés nem történt, az ezt meghaladó marasztalás idő előtti volna. Az elsőfokú bíróság azonban ítéletében kimondta, hogy 2016. augusztus 31. napján a társasházzal szemben fennálló tartozás a peres feleket egymás közti viszonyukban egyenlő arányban terheli.

Az ítélet ezen rendelkezése ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával mellőzze a felperes 150.000 forint megfizetésére kötelezését. Fellebbezését azzal indokolta, hogy az alperes a 2011. szeptember 22. napján tartott társasházi közgyűlésen önként vállalta az 1.562.016 forint költség 32%-ának megfizetését. Ezen a vállalásán alapuló érvényes közgyűlési határozat alapján kötelezte a Pesti Központi Kerületi Bíróság ítéletében a 499.845 forint megfizetésére.

Azért tartotta alaptalannak az alperes követelését, mert az alperes nem kereste meg a közgyűlés előtt, elmulasztotta vele az együttműködést, nem egyeztetett a felperessel abban a kérdésben, hogy a társasház követelését részben el kívánja ismerni és nem tájékoztatta arról sem, hogy a közgyűlési határozatot megszavazta. A polgári perben esetleges beavatkozása esetén sem születhetett volna más döntés, mint az alperes marasztalása, mert fizetési kötelezettségét az érvényes közgyűlési határozat tartalmazta.

Indokolatlannak tartotta az elsőfokú ítéletnek azt a megállapítását is, hogy a felperes felel a társasház követelésének érvényesítésével felmerült perköltség megfizetéséért is, mivel a perköltség kizárólag az alperes azon mulasztása miatt merült fel, hogy önkéntes vállalása alapján nem fizette meg a tartozást, ezért a társasház perindításra kényszerült.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Igazolta, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalát követően a teljes, 499.845 forint összegű marasztalását kifizette, ezért kérte a felperes kötelezését további 99.922 forint megfizetésére.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján ebben a körben a tényállást helyesen állapította meg, jogi álláspontjával és az ítélet indokaival az ítélet tábla maradéktalanul egyetért. A jogilag teljes mértékben helyes és teljes indokolást az ítélet tábla nem kívánja sem megismételni, sem kiegészíteni. Csupán arra utal az ítélet tábla, hogy az elsőfokú eljárás során a felperes kizárólag azzal védekezett, hogy az alperes nem tájékoztatta a per megindításáról, kizárta a perbeli védekezés lehetőségét és nem gondoskodott a perbe hívásáról sem. (256. sorszám alatti jegyzőkönyv 11. oldal és 271. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. oldal) Fel sem merült a felperes védekezéseként az, hogy az alperest már a perindítást megelőzően, a közgyűlési határozat meghozatala előtt is együttműködési kötelezettség terhelte. Ez olyan új védekezés, amelyre a másodfokú eljárásban a felperes a Pp. 235. §. alapján nem is hivatkozhat.

Az ítélet tábla ezért ebben a körben az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokai alapján helybenhagyta. A Pp. 247.§ (1) bekezdése, valamint a 146.§ (5) bekezdés c) pontja alkalmazásával az ítélet tábla

kötelezte a felperest az alperes által az elsőfokú ítélet meghozatalát követően igazoltan (Pf. 4. szám alatt csatolt irat 4. számú melléklete) kifizetett 199.845 felének, 99.922 forintnak a megfizetésére is.

Alapos ugyanakkor a felperes azon fellebbezési hivatkozása, hogy a társasház felé fennálló perköltség fizetési kötelezettség kizárólag az alperes azon mulasztása miatt merült fel, hogy az alperes vállalása ellenére sem fizette meg a társasház felé fennálló tartozást, ezért a társasház követelését csak perben tudta érvényesíteni. Ezen alperesi mulasztásból eredő költségek megtérítését nem igényelheti. Az ítélet ezáltal úgy változtatta meg az elsőfokú ítéletet, hogy a társasházzal szemben kizárólag a tőketartozás terheli a feleket egymás között egyenlő arányban.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása következtében a felek egymással szemben fennálló tartozásai - a fellebbezéssel nem érintett marasztalásokat is tartalmazva - az alábbiak szerint alakulnak:

A felperesnek az alperessel szemben fennálló fizetési kötelezettsége:

1. a szám alatti lakás 60/100 tulajdoni hányadának megváltási ára: 6.240.000 forint;
 2. a .../A. alatti lakás ½ tulajdoni hányadának megváltási ára: 3.940.000 forint;
 3. a munkáltatói kölcsön, mint közös adósság megtérítése: 160.600 forint;
 4. a főti ingatlanra történt gázbekötés elszámolása: 30.000 forint;
 5. a .../A. alatti lakás csőtörésének kijavítási költsége: 14.100 forint;
 6. az I. emelet 10. szám alatti lakás 2006. december 1. és 2007. június 30. napja közötti rezsiköltsége: 121.603 forint;
 7. az I. emelet 10. szám alatti lakás közös költsége: 404.058 forint;
 8. a szám alatti lakás közös költsége: 337.214 forint;
 9. a .../A. szám alatti lakás közös költsége: 200.775 forint;
 10. a gépkocsibeálló közös költsége: 245.606 forint;
 11. a ... típusú személygépkocsi Casco biztosítási díja: 31.042 forint;
 12. a ... típusú személygépkocsi kötelező felelősségbiztosítás díja: 26.673 forint;
 13. a gépjármű adó: 30.090 forint;
 14. a társasházzal szemben fennálló kártérítés: 150.000 forint;
 15. az elsőfokú ítélet meghozatalát követően kifizetett közös költség és kártérítés felperesre eső része: 203.843 forint;
- összesen: 12.135.604 forint; amelyből a megváltási ár 10.180.000 forint, az értékkiegyenlítés pedig 1.955.604 forint.

Az alperesnek a felperessel szemben fennálló fizetési kötelezettsége:

1. az I. emelet 10. szám alatti lakásban 1997. és 1999. év közötti időtartamban elvégzett beruházások megtérítése: 272.250 forint;
2. az I. emelet 10. szám alatti lakás 16/100 tulajdoni hányadának megváltási ára: 5.017.600 forint;
3. a gépjárműbeálló 6/612 tulajdoni hányadának megváltási ára: 1.550.000 forint;
4. az I. emelet 10. szám alatti lakás többlethasználati díja: 1.835.274 forint;
5. a szám alatti lakás többlethasználati díja: 150.000 forint;
6. a .../A. alatti lakás többlethasználati díja: 900.000 forint;
7. a gépkocsibeálló többlethasználati díja: 45.000 forint;
8. az ingóságok értékkiegyenlítése: 2.621.383 forint

összesen: 12.391.507 forint; amelyből a megváltási ár 6.567.600 forint, az értékkiegyenlítés pedig 5.823.907 forint.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása következtében az alperes által a felperes részére értékkiegyenlítés címén fizetendő összeg 3.868.303 forintra; míg a megváltási árak és az értékkiegyenlítés beszámításával az alperes által a felperes részére fizetendő összeg 255.903 forintra módosult.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása miatt sem indokolt az elsőfokú bíróság perköltség viselésére vonatkozó rendelkezésének a megváltoztatása.

Ezen indokok alapján az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján részben megváltoztatta.

IX. Másodfokú perköltség viselése:

A felperes fellebbezésének értéke 10.760.415 forint, amelyből
az élettársi kapcsolat tartamára eső érték: 600.000 forint,
az I. emelet 10. szám alatti lakás tulajdoni hányadára eső érték: 1.568.000 forint,
az I. emelet 10. szám alatti lakás többblethasználati díjára eső érték: 272.836 forint,
a szám alatti lakás többblethasználati díjára eső érték: 3.180.640 forint,
a .../A. alatti lakás többblethasználati díjára eső érték: 2.409.350 forint,
a gépkocsitároló többblethasználati díjára eső érték: 836.250 forint,
a lakások és a gépkocsibeálló közös költségére eső érték: 1.655.534 forint,
a gépkocsival kapcsolatos biztosítási díjakra és adóra eső érték: 87.805 forint,
a társasházzal szemben fennálló kártérítésre eső érték: 150.000 forint.

A felperes fellebbezése 1.247.881 forint, 11,6% erejéig (1.463.881/10.760.415) volt eredményes, amelyből

a .../A. alatti lakás többblethasználati díjára eső érték: 780.000 forint,
a lakások és a gépkocsitároló közös költségére eső érték összesen: 467.881 forint.

A felperes fellebbezésének illetéke az Itv. 46. § (1) bekezdés alapján 860.833 forint. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetékből a Pp. 239. §. alapján alkalmazandó 81. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (a továbbiakban IM rendelet) 13. § (2) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni kerekítve 761.000, az alperes pedig 99.900 forint fellebbezési illetéket.

Az alperes fellebbezésének értéke 18.515.510 forint, amelyből
a szerzési arányra eső érték: 600.000 forint,
az I. emelet 10. szám alatti ingatlanon végzett beruházásokra eső érték: 1.035.350 forint,
az I. emelet 10. szám alatti lakás felperes tulajdoni hányadára eső érték: 5.958.400 forint,
a szám alatti lakás felperes tulajdoni hányadára eső érték: 1.872.000 forint,
a szám alatti lakás közös tulajdonának megszüntetési módjára eső érték: 4.160.000 forint,
a gépkocsibeálló közös tulajdonának megszüntetési módjára eső érték: 1.550.000 forint,
az I. emelet 10. szám alatti lakás többblethasználati díjára eső érték: 2.330.960 forint,
az ingóságokra eső érték: 1.008.800 forint.

Az alperes fellebbezése 6.059.886 forint, 32,7% erejéig (6.059.886/18.515.510) volt eredményes, amelyből

az I. emelet 10. szám alatti ingatlan felperes tulajdoni hányadára eső érték: 2.822.400 forint,

a szám alatti ingatlan felperes tulajdoni hányadára eső érték: 1.040.000 forint,

a gépkocsibeálló közös tulajdonának megszüntetésére irányuló érték: 1.550.000 forint,

az I. emelet 10. szám alatti lakás többlethasználati díjára eső érték: 495.686 forint,

az ingóságok megosztására eső érték: 151.800 forint.

Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték 1.481.240 forint.

A Pp. 239. §. alapján alkalmazandó 81. § (1) bekezdése, valamint az IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni kerekítéssel 484.400, az alperes pedig kerekítéssel 996.900 forint fellebbezési illetéket.

A felperes tehát összesen 1.245.400, az alperes pedig 1.096.800 forint fellebbezési illeték megfizetésére köteles.

A felperes fellebbezésére eső másodfokú ügyvédi munkadíj összege a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján 261.406 forint, amelyből a pernyertesség, pervesztesség arányában a felperes köteles az alperes részére 200.759 forint megfizetésére.

Az alperes fellebbezésére eső másodfokú ügyvédi munkadíj összege 377.732 forint, amelyből a pernyertesség, pervesztesség arányában az alperes köteles a felperes részére áfatartalommal együtt 165.982 forint megfizetésére. Az egymással szemben fennálló tartozások beszámításával másodfokú perköltség címén a felperes köteles az alperes részére megfizetni kerekítve 35.000 forint másodfokú perköltséget.

Budapest, 2017. május 16.

. Lukács Zsuzsanna s.k.

a tanács elnöke

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k.

előadó bíró

dr. Tóth Gabriella s.k.

bíró

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Magyar István ügyvéd (fél címe 2) által képviselt felperes neve (felperes címe .) felperesnek, dr. Barna Gabriella ügyvéd (**fél címe.**) által képviselt alperes neve (felperes címe) alperes ellen élettársi vagyonközösség megosztása iránt indított perében meghozta a következő

kijavító végzést:

A Fővárosi Ítéltábla a 17.Pf.20.068/2017/5-II. számú ítéletének rendelkező részét akként javítja ki, hogy:

- az alperes által a felperesnek értékiegyenlítés címén fizetendő összeg helyesen: 3.868.303 (Hárommillió-nyolcszázhatvannyolcezer-háromszázhárom);
- a megváltási árak és az értékiegyenlítés beszámításával az alperes által a felperesnek fizetendő összeg helyesen: 255.903 (Kétszázötvenötezer-kilencszázhárom) forint,
- a felperes által az államnak fizetendő fellebbezési illeték összege helyesen: 1.245.400 (Egymillió-kétszáznegyvenötezer-négyszáz forint;
- az alperes által az államnak fizetendő fellebbezési illeték összege helyesen: 1.096.800 (Egymillió-kilencvenhatezer-nyolcszáz forint;
- és a felperes által az alperesnek fizetendő másodfokú perköltség összege helyesen: 35.000 (Harmincötezer) forint.

A kijavító végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül Kúriához címzett, de a Fővárosi Ítéltáblán 3 példányban benyújtott fellebbezésnek van helye.

I n d o k o l á s

Az ítéltábla a ítélet írásba foglalása során észlelte, hogy a kihirdetett ítélet számítási hibát tartalmaz.

Az ítéltábla ezért a kihirdetett ítéletet a Pp. 224. § (1) bekezdés alapján hivatalból kijavította azzal, hogy az ítélet indokolása a helyes összegeket tartalmazza.

A végzés ellen a Pp. 224. § (4) bekezdése alapján van helye fellebbezésnek.

Budapest, 2017. június 1.

. Lukács Zsuzsanna s. k.
a tanács elnöke

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s. k.
előadó bíró

dr. Tóth Gabriella s. k.
bíró

