

Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság
54.Pf. 638.800/2015/10.

A Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság

dr. Balás István ügyvéd (**fél címe1**) által képviselt
felperes neve (felperes címe) felperesnek -

Dr. Palotás Ildikó Ügyvédi Iroda (**fél címe2** - eljáró ügyvéd: Lantainé dr. Palotás Ildikó) által képviselt

I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I. r. és

HGBV-Szabó Ügyvédi Iroda (**fél címe3** - eljáró ügyvéd: dr. Hornyák Gábor) által képviselt
...Önkormányzat (II.r. alperes címe) II. r. alperes ellen

házasság felbontása és járulékai iránt indított perében a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2015. július 08. napján kelt - a 157. sorszámú végzéssel kijavított - 3.P.103.026/208/150. számú ítélete ellen a felperes által 152. sorszám alatt előterjesztett és 154. sorszámon pontosított fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezéseit nem érinti.

A fellebbezett rendelkezéseit *részben megváltoztatja* az alábbiak szerint:

- A Budapest ... hrsz. alatt felvett, természetben **I.r. alperes címe** szám alatt fekvő ingatlan közös tulajdona megszüntetése során a felperest 42/100 tulajdoni hányada fejében megillető *megváltási árat 8.779.478,-* (Nyolcmillió-hétszázhetvenkilencezer-négyszázhetvennyolc) *forintra felemeli.*
- A megváltási árba beszámít további 8.400,- (Nyolcezer-négyszáz) forint kölcsöntörlesztést, 88.451,- (Nyolcvannyolcezer-négyszázötvenegy) forint közös költséget és 14.405,- (Tizennégyezer-négyszázöt) forint késedelmi kamatot.
- Az I. r. alperes elsőfokú ítélet szerinti fizetési kötelezettsége
 - jogcímét megváltási árról házastársi közös vagyon megosztására pontosítja,
 - összegét 3.898.144,- (Hárommillió-nyolcszázkilencvennyolcezer-száznegyvennégy) forintra felemeli. Ebből az I. r. alperes felperesnek 1.100.000,- (Egymillió-százezer) forintot 15 napon belül, 2.798.144,- (Kétmillió-hétszázkilencvennyolcezer-száznegyvennégy) 180 napon belül köteles megfizetni.
- Kötelezi az I. r. alperest, hogy a fenti megváltási áron felül - többethasználati díj jogcímén - fizessen meg a felperesnek 1.011.608,- (Egymillió-tizenégyezer-hatszáznyolc) forintot 180 napon belül.
- Az ingatlanügyi hatóság megkereséseit módosítja és pontosítja:
 - ➔ Budapest Főváros Kormányhivatal ... Hivatalát felkéri, hogy házastársi közös vagyon megosztása jogcímén a felperes 42/100 tulajdoni hányadára az I. r. alperes tulajdonjogát *azt követően jegyezze be*, hogy a fenti megváltási árból a beszámításokat követően még fennmaradt 3.898.144,- (Hárommillió-nyolcszázkilencvennyolcezer-száznegyvennégy) forint megfizetésének

igazolása *hitelt érdemlően megtörtént.*

→ Mindkét változással kapcsolatos megkeresésben a felperes személyi adatait kiegészíti azzal, hogy születési neve felperes neveés tartózkodási helye (**ingatlan címe2**)

- A feljegyzett kereseti illeték összegét 479.400,- (Négy százhetvenkilencezer-négy száz) forintra pontosítja azzal, hogy ebből a felperes 285.400,- (Kétszáznyolcvanötezer-négy száz) forintot köteles megfizetni a Magyar Államnak külön felhívásra, az abban megjelölt módon és időben.

- A feljegyzett viszontkereseti illeték összegét 197.100,- (Százkilencvenhétezer-száz) forintra pontosítja azzal, hogy ebből a felperes 129.000,- (Százhuszonkilencezer) forintot köteles megfizetni a Magyar Államnak külön felhívásra, az abban megjelölt módon és időben.

A másodfokú bíróság *az elsőfokú ítéletet kiegészíti, és*

- ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasítja.

- A II. r. alperest annak türésére kötelezi, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a Budapest ... hrsz. alatt felvett, természetben **I.r. alperes címe** szám alatt fekvő ingatlan tekintetében az I. r. alperes különvagyoni tulajdonjoga bejegyzésre, valamint az azon fennálló közös tulajdon megszüntetésre kerüljön.

- Megállapítja, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően - a peres felek között 1995. július 12. napján a fenti ingatlanra létrejött adásvételi szerződéből származó - vételár II. r. alperesnek részletekben történő megfizetésére vonatkozó kötelezettség kizárólag az I. r. alperest terheli.

Ezt meghaladóan a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét *helybenhagyja.*

A felperes részleges költségmentessége folytán le nem rótt 470.352,- (Négy százhetven ezer-háromszázötvenkettő) forint fellebbezési illetékből 133.782,- (Százharminchármezernégy száznyolcvankettő) forintot a felperes *köteles megfizetni* a Magyar Államnak külön felhívásra, az abban megjelölt módon és időben. A fellebbezési illetékből 336.570,- (Háromszázharminchatezer-ötszázhetven) forintot *a Magyar Állam visel.*

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. r. alperesnek 38.100, (harmincnyolcezer-száz) forint másodfokú perköltséget.

Ezt meghaladóan a felek a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült perköltségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság döntése meghozatalakor rendelkezésre álló adatok szerint a felperes és az I. r. alperes (továbbiakban: felek) 1974 januárjában ismerkedtek meg, ekkor **Városban** a felperes zenészként dolgozott, az alperes fodrászati tevékenységet folytatott. Bár a felperes zenei pályája miatt 1975-ben Budapestre költözött, kapcsolatuk elmélyült, abból 1977. február 11. napján megszületett **Gyermek1** nevű gyermekük.

Az I. r. alperesnek - még az előző házassága alatt benyújtott kérelem alapján - 1977. március 11-én kiutalták a (**Ingatlan címe3**) szám alatti 46 m²-s lakást. Ennek - szociálpolitikai kedvezménnyel csökkentett - lakáshasználati díját, 14.960,- Ft-ot az I. r. alperes fizette meg. A felek 1977. augusztus 8-án kötöttek házasságot, erre tekintettel az I. r. alperes a **városi** lakását - ráfizetés nélkül elcserélte - a (**Ingatlan4**) szám alatti, 36 m²-es bérleményre. A házastársak együttélésüket ebben a lakásban

kezdtek meg, s éltek 1979. október 25-én is, amikor **Gyermek2** nevű gyermekük megszületett. A házastársak a **Ingtalan4-et** lakást 1986-ban elcserélték a Budapest ... hrsz. alatt felvett, természetben (**alperesi cím**) szám alatt fekvő (továbbiakban: perbeli vagy ... utcai), 66 m² alapterületű, kétszobás lakásra. Ennek lakáshasználati díja megállapítása során elszámolására került a korábbi lakás okán már megfizetett 18.010,- Ft, így - a szociálpolitikai kedvezménnyel csökkentve - ekkor 21.912,- Ft megfizetésére került sor.

A lakást a házastársak a II. r. alperestől 1995. július 12. napján kelt adásvételi szerződéssel - egymás között egyenlő arányban - megvásárolták. Az ingatlan vételára 367.290,- Ft volt, amelyből 36.729,- Ft-ot egy összegben megfizettek, a fennmaradó részt pedig 35 év alatt, havi 1.120,- Ft-os részletekben vállalták teljesíteni. Erre figyelemmel az ingatlanon a II. r. alperes javára 330.561,- Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, továbbá ennek biztosítására elidegenedési és terhelési tilalom van bejegyezve.

Az I. r. alperes fodrászként **fél1-el** közösen bérelt (**üzlet címe**). szám alatti üzletben dolgozott, ahol az életközösségük alatt a házastársak - a bérlőtárssal közösen - galériát, munkapultot építettek. A kozmetikus végzettségű **Gyermek1** nevű gyermekük is itt kezdett dolgozni, munkájához szükséges berendezési tárgyakat részére szülei vásárolták meg, részben az I. r. alperes örökségéből, részben közös vagyonukból.

Az I. r. alperesnél 2002-ben daganatos megbetegedést diagnosztizáltak, megműtötték, kemoterápiás és hormonkezelést kapott. Autoimmun betegsége miatt azóta nála sokízületi gyulladás is kialakult. Kapcsolatuk megromlása miatt a peres felek házassági életközössége 2003 májusában megszűnt, ekkor a felperes személyes holmijainak egy részét a perbeli lakásból elszállította, azóta nem él ott.

A felperes és az I. r. alperes házastársi közös ingóvagyonát életközösségük megszűnésekor az elsőfokú ítélet indokolásában 1-54. sorszám alatt felsorolt ingóságok, valamint az 55. tétel alatti bankszámlán elhelyezett pénz képezte, együttesen 1.115.014,- Ft értékben. Ezekből a felperes birtokában 991.014,- Ft, az I. r. alperesében 124.000,- Ft értékű maradt. Az I. r. alperes birtokában maradtak továbbá felperes különvagyonát képező ingóságok is, összesen 150.500,- Ft értékben.

A felperes 2001-ben létesített kapcsolatot **fél2-vel**. Az ő tulajdonát képező budapesti lakásban 2003 májusában élettársi kapcsolatot létesített, ebből 2006. október 31-én **Gyermek3** nevű utónevű gyermekük született. Öregségi nyugdíja havi 34.750,- Ft, amelyet gitároktatásból, fellépésekből származó, változó összegű jövedelemmel egészít ki.

Az I. r. alperes betegsége miatt munkáját folytatni nem tudta, jelenleg nyugdíjas, ellátása havi 42.870,- Ft. Az életközösség megszűnése óta is a perbeli lakásban él: annak ingyenes használatát kezdetben mindkét gyermekük számára tovább biztosította, de 2008. óta csak fiatalabb gyermeke (és családja) él vele. A II. r. alperesnek 2003 júniusa óta saját vagyona terhére fizeti a törlesztőrészt (havi 1.120,- Ft-ot), illetve viseli a lakás közös költségét (jelenleg 14.040,- Ft/hó). A II. r. alperes - még le nem járt - tőkekövetelése 2015. július 1. napján 130.538,- Ft volt.

A felek házasságát a Pesti Központi Kerületi Bíróság 2010. január 6-án meghozott 4.P. 103.026/2008/27. sorszámú részítéletével bontotta fel. Ebben kötelezte az alperest, hogy 2008. január 1. napjától kezdődően házastárs tartás jogcímén fizessen meg az I. r. alperesnek havi 20.000,- Ft-ot. A perbeli, utolsó közös lakás kizárólagos használatára az I. r. alperest jogosította fel. A Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 2013. október 13. napján kelt 54.Pf. 633.428/2010/3. számú részítéletével az elsőfokú részítélet fellebbezett (lakáshasználat rendezésére, házastársi tartásdíj fizetésére vonatkozó) rendelkezéseit helybenhagyta. A Legfelsőbb Bíróság 2011. június 21-

én meghozott Pfv.II.20.406/2011/4. számú részítéletével a jogerős részítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes házastársi tartásdíj fizetési kötelezettségét 2015. május 31. napjával a Fővárosi Törvényszék 2015. május 18-án kelt 54.Pf.638.003/2014/12. számú ítéletével megszüntette.

A felperes az I. r. alperesnek a jogerős ítélet és az ellene indított végrehajtási eljárás ellenére házastársi tartást egyáltalán nem teljesített, így a 2008. január 1. és 2015. május 31. közötti időszakra összesen 1.780.000,- Ft tőketartozása áll fenn.

A felperes részítélettel el nem bíralt *keresetében* a házastársi közös vagyon megosztását kérte, végeleges kérelme szerint az alábbi módon:

1. A perbeli ingatlan közös tulajdonának megszüntetését kérte, elsődlegesen árverés útján, másodlagosan az I. r. alperesi tulajdoni hányad magához váltásával.

a) Az árverési értékesítést beköltözhetően, 15,0 millió forintos árverési vételárral, a II. r. alperest megillető követelés egyidejű kiegyenlítése mellett kérte elrendelni.

b) Az I. r. alperes tulajdoni hányada magához váltása esetére állította: a bérleti jog megszerzéséhez történt különböző mértékű hozzájárulásuk alapján az ingatlan 13,4%-ban az ő, 6,6%-ban az I. r. alperes különvagyonára, így csak 80%-ban képezi házastársi közös vagyonukat. Bejelentette, teljesítőképessége az I. r. alperes így meghatározott tulajdoni hányadára eső megváltási ár megfizetésére kizárólag többlehasználati díj és lakáshasználati jog ellenérték betudásával áll fenn.

c) Az ingatlan I. r. alperes tulajdonába adása esetén azt 14.950.000,- Ft forgalmi értéken kérte figyelembe venni, őt megillető megváltási árként 7.983.300,- Ft-ra tartott igényt. Ebbe kérte beszámítani a házastársi tartásból eredő tartozását, valamint az I. r. alperesnek a lakás törlesztőrészleteiből és közös költségéből eredő - általa elismert - követelését.

2. Az I. r. alperestől a 2003. június 1. és 2015. június 30. közötti időszakra havi 77.940,- Ft fele - összesen 5.1245425,- Ft - többlehasználati díj és kamatai megfizetését kérte.

3. Volt házastársával szemben 2.616.250,- Ft lakáshasználati jog ellenérték megfizetése iránti igényt is előterjesztett.

4. Részletes nyilatkozatot tett az ingóeltárral kapcsolatban is, ebben megjelölve: milyen vagyontárgyakat kér abba felvenni (16-28. sorszám alattiak), illetve különvagyonaként kihagyni (43-44., 49-55. sorszám alattiak). Bejelentette, az ingók természetbeni megosztása során melyeket kéri tulajdonába adni, s ebből következően javára értékkülönböztként 136.250,- Ft elszámolását igényelte.

Az I. r. alperes érdemi ellenkérelmében a házastársi közös vagyon megszüntetésével egyetértett. Részítélettel el nem bíralt, *végleges viszontkeresetében* annak megállapítását kérte, hogy bérleti joga megszerzéséhez történt különvagyonosi hozzájárulásának (**városi** lakás bérleti joga) megfelelő mértékben a perbeli ingatlan 16/100 tulajdoni hányada különvagyonát képezi.

Mindezek alapján a házastársi közös vagyon megosztására az alábbiak szerint tartott igényt.

1. Egyetértett a ... utcai ingatlan közös tulajdonának megszüntetésével. Ennek módjaként ellenezte az árverést, de kérte, hogy a felperes tulajdoni hányadát magához válthassa, az ingatlan **szakértő**1 szakértő által meghatározott forgalmi értékén.

2. Elszámolási igényt érvényesített az életközösség megszűnése után a perbeli lakással kapcsolatban általa teljesített (2003. június 01. és 2015. július 8. között esedékessé vált) törlesztőrészletek és közös költség, valamint ezek kamatai tekintetében. Ennek során a felperes terhén 65.269,- Ft törlesztést, 732.372,- Ft közös költséget kért elszámolni, illetve 31.016,- Ft és 261.701,- Ft késedelmi kamatra tartott igényt.

3. Részletesen nyilatkozott az ingóságokkal kapcsolatban is. Álláspontja szerint ezek

megosztása eredményeként a felperes terhén elsődlegesen 654.257,- Ft, másodlagosan 590.757,- Ft értékkülönböt áll fenn.

4. Kérte, hogy az öt terhelő megváltási árba a 2. és 3. pont szerinti összegek beszámításra kerüljenek. Nem ellenezte azt sem, hogy ilyen módon teljesítse a felperes a jogerős ítéletben terhére megállapított házastársi tartás teljes összegét és annak - az ítélethozatalig felgyülemlett - 375.533,- Ft késedelmi kamatát.

Az ezt követően fennálló megváltási árba - baráti kölcsönből - 1,1 millió forint erejéig okirattal alátámasztott teljesítőképességet igazolt. Az esetleg ezt meghaladó részére pedig havi 20.000,- Ft-os részletfizetést vállalt.

5. Jogalap hiányában, önkéntes elköltözésére utalással elutasítani kérte a felperes lakáshasználati jog ellenértéke és többlethasználati díj jogcímén előterjesztett igényét.

A II. r. alperes érdemi ellenkérelmében a ... utcai ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte. Arra az esetre, ha a bíróság a felperes tulajdoni hányada magához váltására az I. r. alperest jogosítja fel, hozzájárult ahhoz, hogy a fennálló vételár-hátralékot a jövőben az I. r. alperes fizesse. Árverési értékesítés esetén követelése egy összegű kiegyenlítését kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes és az I. r. alperes házastársi közös vagyonát megosztotta az alábbiak szerint:

- Megállapította, hogy a perbeli ingatlan - az ingatlannyilvántartástól eltérően - 16/100 arányban az I. r. alperes különvagyona, az ezt meghaladó 84/100 hányad házastársi közös vagyon. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot az I. r. alperes különvagyona ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése céljából.
- Az ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette: a felperes 42/100 tulajdoni illetőségének megváltására az I. r. alperest jogosította fel 5.040.000,- Ft ellenében. A megváltási árba beszámítani rendelt
 - 444.000,- Ft ingó-értékkülönböt,
 - 1.780.000,- Ft házastársi tartásdíjat és ennek 2015. július 8. napjáig felmerült 375.533,- Ft késedelmi kamatát,
 - a II. r. alperesnek 2003. június 1. és 2015. július 31. között megfizetett 86.800,- Ft vételárrészletet, s ennek az 2015. július 8-án fennállt 31.016,- Ft kamatát,
 - a II. r. alperes javára még fennálló tartozás felét, 65.269,- Ft-ot,
 - a perbeli ingatlanra a 2003. június 1. és 2015. július 31. között esedékessé vált közös költségéből 732.302,- Ft-ot és 2015. július 8-ig felhalmozódott 261.701,- Ft kamatát.
- Kötelezte az I. r. alperest, hogy - a fenti beszámítást követően - megváltási ár jogcímén fizessen meg a felperesnek 1.263.269,- Ft-ot. Ebből 1.100.000,- Ft megfizetésére 15 napon belül kötelezte, azt ezt meghaladó 163.269,- Ft-ra pedig - 2015. augusztus 1. napjától kezdődően, minden hónap 15. napjáig esedékesen - havi 20.000,- Ft-os részletfizetést engedélyezett.
- Az ítéletet - jogerőre emelkedését követően - megküldeni rendeli a ... Ingatlan-nyilvántartási Osztálya részére azzal, hogy az 1.263.269,- Ft megváltási ár megfizetésének igazolását követően a perbeli ingatlan felperesi 42/100 tulajdoni hányadára az I. r. alperes tulajdonjogát jegyezze be házastársi közös vagyon megosztása címén. Kimondta, hogy ezen változás nem érinti a II. r. alperes javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat és az ennek biztosítására szolgáló jelzálogjogot.
- Kötelezte az I. r. alperest, hogy 15 napon belül adja ki a felperesnek
 - az ítéleti vagyonmérleg 7, 31/i, 35-37, 39-41, 45 tétel alatti ingóságait;
 - a felperes különvagyont képező 12 személyes evőeszközkészletet 500, Ft, családi étkészletet 100.000,- Ft, továbbá bronzkutyát és kávéfőzőt 50.000,- Ft értékben.

- Ezt meghaladóan a felperes és az (I. r.) alperes birtokában lévő házastársi közös vagyoni ingóságokat a felek tulajdonába adta.
- Kötelezte a felperest, 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 655.000,- Ft, a II. r. alperesnek 50.000,- Ft perköltséget.
- A le nem rótt 900.000,- Ft (kereseti) és 112.860,- Ft (vizontkereseti) eljárási illetékről, valamint 484.476,- Ft szakértői költségről kimondta, hogy az állam viseli.

Az ítélet indokolása előjáróban rögzítette, a perben beszerzett bizonyítékok közül **szakértő2** szakértői véleményét ellenmondásosnak, megállapításait szakértői számításokkal nem megfelelően alátámasztottnak találta. Ezért azt döntése meghozatalakor bizonyítékként figyelembe venni nem tudta. Ezzel szemben **szakértő1** szakértő véleménye kellően megindokolt, aggálytalan, így a perbeli ingatlan tulajdoni aránya meghatározásakor és a forgalmi értékkel kapcsolatos kérdésekben döntését erre alapította.

Ismertette a Csjt. 27. § (1) bekezdésében, illetve 31. § (2) és (5) bekezdésében írtakat, leszögezte: a felek a házasságkötést megelőzően élettársakként nem éltek együtt, együttélésük a **Ingatlan2** úti lakásban kezdődött. Az életközösség megszűnésének időpontját a felek egyezően, 2003. május hónapban határozták meg.

A bizonyítékok mérlegelését követően megállapította: a kizárólag részére kiutalt **városi** bérlakás használatbavételi díját - a felperes állításával szemben - az I. r. alperes fizette meg.

A perben nem volt vitatott, hogy ezen lakás bérleti jogát 1977 októberében a **ingatlan2-re**, majd azt - már a házastársak közösen - a perbeli lakásra cserélték el. Ennek kiutalásakor a felek által fizetendő lakáshasználati díj az I. r. alperes **városi**, kizárólagos bérleményét képező lakás figyelembe vételével lett megállapítva. Így a lakáscsere folytán a bérleti jog az új lakás forgalmi értékében megtestesül.

A perbeli szakértői véleményben meghatározott - annak elkészítéskori - forgalmi értékek alapul vételével határozta meg az I. r. alperes különvagyoni tulajdoni hányadát 16/100 hányadban (a perbeli ingatlan beköltözhető 11.940.000,- Ft-os és a **városi** lakás bérleti joga 1.881.085,- Ft-os értéke arányosításával).

Az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése körében - a (rég) Ptk. 147-148. §-a és a Csjt. 31. § (5) bekezdése felhívása után - rámutatott: a megszüntetés módjáról mindkét fél méltányos érdekeinek széleskörű vizsgálata alapján döntött. Ennek során figyelemmel volt arra, hogy az életközösség megszűnése óta az ingatlanban az I. r. alperes él, kizárólagos használatára őt a jogerős részítélet feljogosította. Súlyos betegséggel küzd, a részítélet óta egészségi állapota, anyagi helyzete tovább romlott. De az életközösség megszűnése óta a felperes lakhatása is - bár szűkösen, de - megoldott, jelenlegi családjával egy egyszobás lakásában él. Ennek mérlegelését követően úgy ítélte meg: a közös tulajdon árveréssel, kiürített állapotban történő megszüntetése súlyosan méltánytalan, igazságtalan lenne az I. r. alperessel szemben. A neki jutó árverési vételárból sem az I. r. alperes nem tudná lakhatását megfelelő módon megoldani, sem a felperes számára - tartozásai beszámítását követően - jutó összeg nem lenne alkalmas arra, hogy lakáskörülményeit a mostaninál kedvezőbb módon megoldja. Ezért a felperes árverési értékesítés elrendelése iránti kereseti kérelmét elutasította, s - a Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján, utalva az 1/2008.(V.19.)PK vélemény II. pontjában foglaltakra - a közös tulajdon megszüntetését a felperesi hányad I. r. alperes általi megváltásával rendelte el.

A felperest megillető megváltási árat a **szakértő1**-féle szakvélemény 11.940.000,- Ft-os forgalmi értékéből állapította meg. Alaptalannak találta a felperes forgalmi érték jelentős emelkedésére vonatkozó hivatkozását, s jelezte: a forgalmi értékek folyamatosan mozognak, újabb szakértői vélemény beszerzése pedig az eljárás további elhúzódását eredményezné.

A felperes lakáshasználati jog ellenértéke iránti kérelmét nem találta alaposnak a Csjt. 31/C. (1) bekezdése és 31/D. §-a alapján, miután a felperes az utolsó közös lakásból önként távozott. De a közös tulajdon megszüntetését célzó kérelemre figyelemmel megjegyezte: a jogintézménynek nem az a célja, hogy a lakásból évekkal korábban önként elköltöző felet kedvezőbb elszámolási helyzetbe juttassa, így a közös vagyon megosztása esetén a volt házastársat a lakás használati jogának ellenértéke külön nem illeti meg.

A felperes Ptk. 140. §-ra alapított többlethasználati díj iránti igényét sem találta alaposnak. A bizonyítékok, így különösen a felperes személyes előadása alapján megállapította: az utolsó közös lakásból önként költözött el, ezt követően az ingatlan terheit annak ellenére sem viseli, hogy tisztában van felsége betegségével, nehéz anyagi helyzetével.

Az elsőfokú bíróság a házastársi közös vagyoni ingóságok körét a felperes által előterjesztett és az I. r. alperes által kiegészített kérelmek figyelembevételével állapította meg. Az ingók megosztásának módjában a felek között többnyire nem volt vita. Értékekre tett eltérő nyilatkozatuk esetén azt mérlegeléssel állapította meg, hogy bizonyíték (szakértői vélemény) hiányában az alacsonyabb összeget vette figyelembe. Azon ingóságok tekintetében, amelyek közös vagyonba tartozása a volt házastársak között vitás volt, az elsőfokú ítélet tételesen és részletesen ismerteti a velük kapcsolatos bizonyítékokat és azok mérlegelését.

Mindezek alapján a vagyonelemtár 7, 31/i, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 48, 54, 55 alatti ingóságait (összesen 991.014,- Ft értékben) a felperes tulajdonába adta, s a 7, 31/i, 35-37, 39-41, 45 tételek kiadására kötelezte az I. r. alperest. Ugyanakkor a 2-6, 8, 9, 11, 29/a-29/f, 30/a-30/c, 30/e-31/f, 31/h, 32/a- 32/d, 34/c alatti ingóságokat (124.000,- Ft értékben) az I. r. alperes kizárólagos tulajdonába adta. Megállapította, hogy az ingók ezen megosztása eredményeként a felperes 433.507,- Ft értékkülönbözethez jutott. Az igazságos vagyonmegosztás elve alapján azonban a terhére eső elszámolási kötelezettséget 444.000,- Ft-ra növelte.

Az I. r. alperes fizetési kötelezettségének meghatározása során a perbeli ingatlanból felperest megillető 42/100 tulajdoni hányada 5.040.000,- Ft-os értékét csökkentette az ítélet rendelkező részében tételesen meghatározott, felperes terhére eső fizetési, elszámolási kötelezettségekkel. Az ennek eredményeként meghatározott 1.263.269,- Ft-ból 163.309,- Ft megfizetésére pedig a Pp. 217. §-a alapján részletfizetést engedélyezett.

A perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése és 290. § (4) bekezdése alapján határozott, a felperesi kereset pertárgy-értékét 15.368.990,- Ft-ban, a viszontkeresetét 1.881.000,- Ft-ban állapítva meg. A peresztesség arányára figyelemmel a felperest I. r. alperes javára bruttó 655.000,- Ft, II. r. alperes részére 50.000,- Ft perköltség megfizetésére kötelezte azzal, hogy ezt meghaladó költségeiket a felek saját maguk kötelesek viselni.

A felperes és az I. r. alperes költségmentessége folytán a felmerült - Itv. 42.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti meghatározott - eljárási illetékeket, valamint a 484.476,- Ft szakértői díjat az államra terhelte.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte az alábbi, pontosított kérelme alapján:

- Elutasítani kérte a ... utcai ingatlan különvagyoni tulajdonjoga megállapítását célzó I. r. alperesi viszontkereset, s a közös tulajdon megszüntetése során az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett arányokat kérte figyelembe venni.

- A perbeli ingatlan közös tulajdona megszüntetése során
 - annak forgalmi értékét, s így a tulajdoni hányadára eső megváltási árat a másodfokú eljárásban kiegészített szakértői vélemény szerinti aktualizált értéken kérte meghatározni.
 - értékelni kérte, hogy az I. r. alperes az általa így fizetendő megváltási ár erejéig teljesítőképességet nem igazolt. Ezért a közös tulajdon megszüntetését árverés elrendelésével kérte.
- Az I. r. alperest elsődlegesen 2003. június 1-től, másodlagosan 2010. január 6-tól a jogerős ítélet meghozataláig terjedő időszakra havi 77.940,- Ft többlethasználati díj és kamatai megfizetését kérte kötelezni.
- Az I. r. alperessel szemben 2.616.250,- Ft lakáshasználati jog ellenérték megfizetésére is igényt tartott.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perbeli ingatlanban tévesen állapított meg az I. r. alperes javára tulajdonjogot, hiszen már a **ingaltan2** lakásuk is közös bérleményük volt, abban kezdettről fogva bérlőtársakként éltek. Ehhez képest pedig ugyan súlytalan, hogy 38 évvel ezelőtt az első bérlakásuk kinek lett kiutalva, azonban jelezte: annak lakáshasználati díját is ő finanszírozta. A lakáshasználati jog ellenértéke és többlethasználati díj iránti igénye tekintetésben is tévesen állapította meg a bíróság, hogy az utolsó közös lakásból önként költözött el, s ezért kérelmei alaptalanok. Sérelemzte, hogy bár az elköltözés körülményeire tanúbizonyítást ajánlott fel, az elsőfokú bíróság ezen indítványának nem tett eleget. De logikailag hibásnak ítélte az elsőfokú ítélet azon álláspontját is, amely - az alperesi közös költség elszámolási igény megalapozottsága ellenére - a többlethasználati díj tekintetében a terhére rója a lakással kapcsolatos költségek viselésének hiányát. Súlyosan méltánytalannak találta, hogy az elsőfokú eljárásban - az ingatlanpiaci változások ellenére - a lakás forgalmi értékének aktualizálására nem került sor.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az I. r. alperes álláspontja szerint a felperes fellebbezésével érintett kérdésekben az elsőfokú bíróság döntése helyes, így ebben a körben annak helybenhagyását kérte. A szakértői vélemény kiegészítését követően előadta: ragaszkodik ahhoz, hogy a felperesi tulajdoni hányadot magához válthassa. De a közös tulajdon megszüntetése, az öt terhelő megváltási ár meghatározása során nem mellőzhető annak figyelembe vétele, hogy a ... utcai ingatlan és a **városi** lakás bérleti joga értékének aránya megváltozott, így a perbeli lakásból 31/100 tulajdoni hányadú különvagyon illeti meg. Továbbá az öt terhelő megváltási árba beszámítani kérte az elsőfokú ítélet meghozatalát követően általa teljesített kölcsöntörlesztések felét (összesen 8.400,- Ft-ot) és a közös költségek felperesre eső részét (összesen 88.451,- Ft-ot).

A II. r. alperes továbbra sem ellenezte a ... utcai ingatlan közös tulajdonának megszüntetését akként, hogy a felperesi tulajdoni hányadot az I. r. alperes magához váltsa. De hozzájárult ahhoz is, hogy részére a kölcsöntartozást az I. r. alperes teljesítse.

A felperes fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség viselésére, továbbá a ... utcai lakás ingatlan-nyilvántartástól felperesre kedvezőbb tulajdoni aránya megállapítására vonatkozó kereseti kérelmet elutasító rendelkezése - fellebbezés hiányában - jogerőre emelkedett.

A felperes fellebbezése nem érintette a házastársi közös vagyon megosztása során elbírált tételek közül az ingóságokat (vagyonleltárba történt felvételt vagy kihagyást, értékük meghatározását), valamint a kölcsön és a közös költség elszámolását. A fellebbezésben nem támadott tételekben az elsőfokú ítélet sem tényállásában, sem jogi megítélésében nem tekinthető aggályosnak. Ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet - a házastársi közös vagyon megosztása során érvényesülő teljes körű vagyoni rendezés elve szem előtt tartása mellett, de - a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között vizsgálta, vizsgálhatta felül.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást alapvetően feltárta, s abból okszerű következtetéssel, a vonatkozó jogszabályok nagyobb részt megfelelő alkalmazásával érdemben lényegében helyes döntést hozott. A többlethasználati díj esetében részben eltérő jogi álláspontja, a ... utcai ingatlan forgalmi értéke aktualizálása miatt, továbbá az I. r. alperes másodfokú eljárásban előterjesztett keresetfelemelésére tekintettel azonban a másodfokú bíróság részben megváltoztatta és pontosította az elsőfokú ítéletet.

A másodfokú bíróság *az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást* a másodfokú eljárásban kiegészített bizonyítás eredményeként *az alábbiakkal pontosítja:*

- Budapest Főváros ... Tanács VB Lakásügyi Osztálya 1977. november 4-én meghozott határozatában - a házastársak közösen előterjesztett kérelme alapján, de - az I. r. alperes számára engedélyezte a **városi** lakása **ingatlan**2 utcai lakásra történő elcserélését. Ennek alapján a lakásbérleti szerződést is kizárólag az I. r. alperes kötötte meg 1977. november 30-án.
- A ... utcai lakás jelenlegi forgalmi értéke bekölthetően 20.903.520,- Ft, lakottan 12,6 millió forint. A **városi** lakás bérleti joga a ... utcai ingatlan jelenlegi értékében 13,2 millió forintot képvisel.

Eljárásjogi kérdésekről

Bár a felperes pontosított fellebbezése kizárólag az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására irányult, a másodfokú bíróság hivatalból vizsgálta: fennáll-e olyan ok, amely a Pp. 252. § (2) bekezdése értelmében az ítélet hatályon kívül helyezését teszi szükségessé. A vizsgálat eredményeként leszögezi: az ítélet hatályon kívül helyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2014.(VI.30.)PK véleményben írtak szem előtt tartása mellett sem észlelt az elsőfokú bíróság eljárásában olyan súlyos, az érdemi döntéshozatalra lényegesen kiható eljárási szabálysértést vagy megalapozatlanságot, amelynek a kiküszöbölése a másodfokú eljárásban ne lett volna lehetséges.

Hivatalból észlelte a másodfokú bíróság: a felperes 2009 márciusában 18. sorszám alatt benyújtott iratában perbevonott személyt „Bp. Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Gazdálkodási Iroda” néven jelölte meg, s az elsőfokú ítélet bevezető része - annak 157. sorszámú kiegészítését követően - II. r. alperesként „Budapest Főváros ... Önkormányzat Polgármesteri Hivatalát” tartalmazza. Ezzel szemben a keresetkiterjesztés (45. sorszám) „... Önkormányzatnak” lett kézbesítve, s az elsőfokú eljárásban II. r. alperesként mindvégig ... Önkormányzata járt el, tett nyilatkozatokat. A másodfokú eljárásban 2016. június 13. napján megtartott tárgyaláson pedig valamennyi peres fél kijelentette, mindvégig az önkormányzatot tekintették II. r. alperesnek (Pf. 6. sorsz. jegyzőkönyv).

Ezért a másodfokú bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy ezen, hivatalból észlelt lényeges

eljárási szabálysértés az érdemi döntésre nem volt kihatással, így az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nincsen szükség.

Az elsőfokú ítélet *felülbírálatának terjedelmével összefüggésben* - a felperes 2016. június 13-i tárgyaláson tett nyilatkozatára utalással - az alábbiakat rögzíti a másodfokú bíróság.

A felperes fellebbezésre nyitva álló határidő alatt előterjesztett (152. sorszámú) iratában elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatására, kereseti kérelme szerint döntés meghozatalára tartott igényt. Kérelme indokolásában a ... utcai lakásból I. r. alperes javára megállapított különvagyoni hányadra, a lakáshasználat jog ellenértékére, a többlethasználati díjra vonatkozó rendelkezéseket sérelmezte. De helytelennek, számára méltánytalannak tartotta, hogy az elsőfokú ítélet ... utcai ingatlan közös tulajdona megszüntetésekor nem az ítélelhozatali forgalmi értéket vette figyelembe. A 154. sorszámú iratában az ítélet megváltoztatását már a lakás közös tulajdonának megszüntetése módjában is igényelte: teljesítőképességük hiányában árverési értékesítésre tartott igényt, abból jutóját - aktuális szakértő vélemény hiányában - 7.475.000,- Ft-ban jelölte meg.

A fellebbezése ilyen módon történt előterjesztése alapján, az elsőfokú ítélet megváltoztatását igénylő kérelem általánosságban történt megfogalmazása ellenére a másodfokú bíróság - utalva a házastársi közös vagyon megosztása során irányadó következetes ítélkezési gyakorlatra - az ítélet érdemi felülbírálatát kizárólag azon tételek esetében végezte el, amelyek megváltoztatásának igénye pontosan (annak módjára kiterjedően) a felperesi fellebbezésből megállapítható volt.

A másodfokú ítélet részletes indokolását megelőzően szükséges még azt is rögzíteni: az elsőfokú bíróság döntését a rendelkezésre álló bizonyítékok összességének mérlegelését követően hozta meg, ezért a másodfokú bíróság felülmérlegelést csak akkor végezhet, ha az elsőfokú döntés alapjául szolgáló mérlegelés logikátlan, okszerűtlen vagy iratellenes volt.

De jelzi a másodfokú bíróság azt is, a következetes bírói gyakorlat nem ad lehetőséget a döntés felülmérlegelésére pusztán abból kiindulva sem, hogy a feltárt bizonyítékokból, a megállapított tényállásból más jogi következtetés, így más tartalmú döntés is meghozható lett volna.

A ... utcai lakás tulajdoni arányáról

A felperes és az I. r. alperes a perbeli lakást a II. r. alperestől 1995-ben létrejött szerződéssel vásárolta meg, abban szerzésük - bérletársi jogviszonyukra tekintettel - 1/2-1/2 arányban lett megjelölve. Az elsőfokú bíróság ítélete az I. r. alperes pontosított viszontkeresetét alaposnak találva megállapította: a volt házastársak bérleti jog megszerzéséhez történt eltérő mértékű hozzájárulása alapján az ingatlan 16/100 tulajdoni hányada az I. r. alperes különvagyona, csak azt ezt meghaladó rész tartozik házastársi közös vagyonukba.

A felperes fellebbezésében az I. r. alperes különvagyona megállapítását célzó viszontkereset elutasítását kérte, megismételve az elsőfokú eljárásban is kifejtett ténybeli és jogi álláspontját.

Hangsúlyozta, a perbeli lakás közös bérleményük volt, így súlytalan, hogy első - **városi** - lakásuk kinek a nevére lett kiutalva. Utalt arra is, hogy a **városi** lakás az I. r. alperesnek a tőle származó gyermekre figyelemmel lett kiutalva, továbbá a bérleti jog megszerzését is ő finanszírozta.

A másodfokú bíróság - felperes álláspontjával szemben - teljes körűen osztotta az elsőfokú ítéletben foglaltakat. Az elsőfokú bíróság a lakás bérleti joga megszerzésével kapcsolatos tényállást a Pp. 206. § (1) bekezdése alkalmazásával, a rendelkezésre álló valamennyi bizonyíték - iratoknak megfelelő, okszerű és logikus - mérlegelését követően állapította meg. Ezért a felülmérlegelésre

jogszabályi lehetőség nincsen.

A felperes fellebbezésére figyelemmel azonban a másodfokú bíróság a következőket jegyzi meg. A perben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az I. r. alperessel már a **városi** lakás kiutalásakor élettársi kapcsolatban élt, így - az utóbb megkötött házasságokra tekintettel - akkori vagyoni viszonyaikra a Csjt. 27. § (1) bekezdése alkalmazandó. De vélelmezett vagyonközösség bizonyítása hiányában is lehetősége lett volna a felperesnek, azon állítását bizonyítsa, hogy a **városi** lakás bérleti joga megszerzését - részben vagy egészben - ő finanszírozta. A felperes azonban az elsőfokú eljárásban tett ezen állításai egyikét sem bizonyította, s fellebbezésében már az elsőfokú ítéletnek a házassági életközösség megkezdése időpontjára vonatkozó megállapítását („a házastársak az együttélést ebben a <ingatlan2> lakásban kezdték meg”) sem kifogásolta.

De jelzi a bíróság azt is, hogy a II. r. alperes által a másodfokú eljárásban becsatolt okirati bizonyítékok is az elsőfokú ítéletben megállapítottakat támasztják alá. Ezek tanúsága szerint - a házastársak együttesen előterjesztett kérelmére - a **ingatlan2** utcai lakás az I. r. alperes részére lett kiutalva, s ő kötötte meg a bérleti szerződést. Így a felperes kizárólag jogszabályi rendelkezés alapján és csak a beköltözésének tényével és időpontjában lett az I. r. alperes bérlőtársa.

Mindezek alapján - de utalva arra is, hogy a korábban kifejtett ok miatt jelen másodfokú eljárásban az I. r. alperes többelhányad megállapítására vonatkozó álláspontja érdemben nem volt vizsgálható - a házastársi közös vagyon megosztásakor, az ingatlan közös tulajdonának megszüntetése során a másodfokú bíróság is abból indult ki, hogy 16/100 tulajdoni hányadú alperesi különvagyon mellett a felperest a házastársi közös vagyomból 42/100 hányad illeti meg.

Az ingatlan közös tulajdonának megszüntetéséről

Az elsőfokú ítélet a felperesnek a ... utcai lakáson fennálló közös tulajdon - árverési értékesítéssel történő - megszüntetése iránt előterjesztett keresetét elutasította. Alaposnak találta azonban az I. r. alperesnek a közös tulajdon olyan módon történő megszüntetésére vonatkozó igényét (a kérelem megjelölése szerint viszontkeresetét), hogy a felperesi tulajdoni hányadot ő magához válthassa. Ennek feltételei meghatározásakor abból indult ki, hogy a házassági vagyonközösség részét képező 84/100 tulajdoni hányad forgalmi értéke 10.080.000,- forint. A volt házastársak egymással szemben fennálló követeléseik elszámolását követően az I. r. alperest 1.263.269,- Ft megváltási ár megfizetésére kötelezte. A teljesítési határidőt ebből 1,1 millió forint esetében 30 napban határozta meg, a fennmaradó 163.269,- Ft-ra pedig havi 20.000,- Ft-os részletfizetést engedélyezett.

A felperes pontosított fellebbezésében a közös tulajdon megszüntetését és az I. r. alperest megillető követelések neki jutó megváltási árba történő beszámítását nem sérelmezte. De kérte a közös tulajdon megszüntetése módjának megváltoztatását, árverési értékesítés elrendelését, továbbá az őt megillető megváltási ár aktualizált forgalmi értékhez igazodó meghatározását.

A másodfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetésének módja tekintetében nem osztotta a felperes álláspontját, de a fellebbezést a forgalmi érték esetében alaposnak találta.

A házastársi közös vagyon megosztása iránti perekben elsődlegesen a Csjt. rendelkezéseit kell alkalmazni: az ingatlanon fennálló tulajdoni arányok megállapítása önmagában nem jelenti a vagyoni kérdések végleges rendelkezését, ezért a bíróságnak - a felek tájékoztatása mellett, de nyilatkozatainak korlátai között - törekednie kell arra is, hogy a közös tulajdon megszüntetése is

megtörténjen (ahogyan arra pl. BH 1981/450. jogeset is rámutatott). Ennek során - a következetes ítélkezési gyakorlat szerint - alkalmazni kell a polgári jog közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szabályait.

Mind a Polgári Törvénykönyvről szóló régebben hatályban volt 1959. évi VI. törvény (régi Ptk.) 148-149. §-a, mind a 2014. március 15. óta hatályban lévő 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:83-5:84. §-a értelmében a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, ezen jogról való lemondás semmis. A közös tulajdon megszüntetésére természetbeni megosztással, magához váltással és a közös tulajdon tárgyának értékesítésével kerülhet sor azzal, hogy - a törvények szóhasználatából is kitűnően - a megosztás módjainak törvényi rangsora van.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság *elsődlegesen szükségesnek tartja megjegyezni*: mind a polgári anyagi jog általános szabályai, mind a családjog házastársi vagyonközösségre irányadó speciális szabályai értelmében tévedett az elsőfokú bíróság, amikor ugyanazon vagyontárgy közös tulajdona megszüntetése érdekében előterjesztett, de csak a megszüntetés módjában különböző felperesi és I. r. alperesi kérelmet önálló kereseti és viszontkereseti kérelemként bírálta el. A Pp. 3. § (2) bekezdése alapján a peres felek perbeli nyilatkozatainak helyes tartalma ugyanis a következő: a felperes a házastársi közös vagyon megosztását célzó kereseti kérelme kiterjedt az ingatlan közös tulajdonának megszüntetésére is, annak módját árveréssel kérte meghatározni. Az I. r. alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, arra maga is igényt tartott, azonban módját a felperesi tulajdoni hányad magához váltásával kérte elrendelni.

A következetesen érvényesülő gyakorlat szerint a bíróságnak döntése meghozatalakor az érintett dolog (ingatlan) sajátosságait, a tulajdonostársak személyi körülményeit, a dolog használatának kialakult rendjét, az ahhoz fűződő egyéni érdekeket, a közös tulajdon megszüntetésének a felek viszonyában alkalmazható módozatát és annak következményeit kell megvizsgálnia. Ezen körülmények ismeretében, a megosztás módjainak törvényi rangsora szem előtt tartásával, egyes, a bírói gyakorlat által kimunkált és következetesen érvényesített korlátok között, de szabadon dönthet a bíróság a közös tulajdon megszüntetésének legmegfelelőbb módja meghatározásában.

Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, ezen döntés meghozatalakor figyelemmel kell lennie arra is, hogy a perbeli ingatlan a házastársak utolsó közös lakása volt. Használatának rendezéséről jogerős ítélet született, s a használat újrászabályozásának feltételei nem állnak fenn. Ezért a bíróságnak elsődlegesen arra kell törekednie, hogy a megváltásra a kizárólagos használatra jogosult, bentlakó házastársat jogosítsa fel (ahogyan azt pl. a BH 2000/441. jogeset kifejti). De alappal mutatott rá a felperes is (mind az elsőfokú eljárásban, mind fellebbezésében): ennek elengedhetetlen feltétele, hogy a tulajdonjogot szerző volt házastárs megfelelő teljesítőképességgel rendelkezzen.

Az ítélezési gyakorlat szerint megfelelő teljesítőképesség annak vizsgálatát jelenti: a házastárs vagyoni, jövedelmi és családi viszonyainál fogva rendelkezik-e lehetőséggel arra, hogy a megváltási árat - a másik fél érdekeinek sérelme nélkül, ha szükséges, végrehajtási útján - meg tudja fizetni. Ha a közös tulajdon megszüntetésére közös vagyon megosztása iránti perben kerül sor, az ingatlan ellenértéke - részben vagy egészben - más vagyontárgy tulajdonba adásával is kompenzálható. De nem zárható ki a megváltási ár részletekben való teljesítése sem. (Dr. Kőrös András: Házastársi közös vagyon, közös lakás - HVG-Orac Lap- és Könyvkiadó; 248-249. oldal).

A másodfokú bíróság részletes vizsgálat alá vonta az I. r. alperes teljesítőképességét - az ingatlan forgalmi értékére másodfokon kiegészített bizonyítás eredményének ismeretében és a felperesi fellebbezés tükrében.

Ennek során abból indult ki, a közös tulajdon megszüntetésének magához váltással történő szándéka komolyságának alátámasztására elvárható volt az I. r. alperestől: a per közel 7,5 éve alatt, ezen belül a lakáshasználat rendezése kérdésében meghozott ítélet jogerőre emelkedése óta eltelt öt évben mindent megtegyen annak érdekében, hogy a felperesnek járó megváltási árat képes legyen az ítélet meghozatalát követő rövid határidőn belül, lehetőleg egy összegben megfizetni. Ennek megfelelő felkészülés esetén sem várható el tőle - a perben feltárt romló egészségi állapota, vagyoni és jövedelmi helyzete miatt - azonban az, hogy az utóbbi egy évben a budapesti ingatlanpiacon, így különösen a perbeli lakás környezetében bekövetkezett árrobbanás megváltási árra gyakorolt hatására a másodfokú ítélet időpontjára - azonnali és egy összegű teljesítéssel - felkészült legyen.

A másodfokú bíróság - ezzel szemben - döntése meghozatalakor mérlegelési körébe vonta a felperes közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó jogát, a megváltási ár ésszerű határidőn belüli kézhezvételéhez fűződő nyilvánvaló érdekét. Ennek értékelését követően úgy ítélte meg: az ingatlan közös tulajdonának megszüntetése az I. r. alperes által kívánt módon - és nem árveréssel - csak akkor lehetséges, ha olyan terjedelmű és módú I. r. alperesi teljesítőképesség tártható fel, amely a felperes fenti, méltányolandó érdekeit még nem sérti.

Az I. r. alperes az elsőfokú tárgyalás berekesztését megelőzően állította, 1,1 millió forintig teljesítőképese, ezt (a 143/A/1-2 alatt csatolt iratokkal) 1,0 millió forint erejéig igazolta is. A másodfokú ítélet meghozatalát megelőzően tett nyilatkozata szerint ezen, bankszámláján elhelyezett összeg továbbra is rendelkezésére áll.

Fellebbezés hiányában a másodfokú eljárásban nem volt kétséges egyrészt az, hogy az I. r. alperes által fizetendő megváltási árba beszámítható a felperes - elsőfokú ítéletben nevesített, házastársi tartásból, kölcsöntörlesztés és közös költség elszámolásából eredő - mintegy 3,3 millió forint tartozása. De a felperes fellebbezésében az ingók megosztásának módját sem sérelmezte, így a megváltási árba a terhén az ezzel jelentkező 444.000,- Ft-os értékkülönböt is aggály nélkül elszámolható.

A fennmaradó, mintegy 4,9 millió forintos megváltási ár tekintetében a másodfokú bíróság elfogadhatónak ítélte az I. r. alperes teljesítőképességét. Ennek során figyelemmel volt arra, hogy fizetési kötelezettsége teljesítése során - a volt házastársak közötti újabb konfliktusok elkerülése okán - az I. r. alperes vélhetően számíthat a hosszú ideje nagykorú, saját jövedelemmel rendelkező gyermekei anyagi támogatására. De hozzátartozói pénzübeli segítsége hiányában is képesnek látszik a megváltási ár bankkölcsönből való megfizetésére, hiszen önmagában a perbeli ingatlan ilyen összegű kölcsön felvételéhez megfelelő fedezetnek tűnik. Végezetül - ha mindennek ellenére az ítéletben meghatározott teljesítési határidő eredménytelenül telne el - a felperest megillető megváltási ár kielégítésére megfelelő fedezetül szolgál az ingatlan I. r. alperes tulajdonát képező hányada is. A felperes tehát akár végrehajtási eljárás útján is eredményesen érvényesítheti a közös tulajdon megszüntetése iránti igényét.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az I. r. alperes a felemelt megváltási árra is megfelelő teljesítőképességgel rendelkezik. Így továbbra sincsen akadálya a perbeli ingatlan közös tulajdona elsőfokú ítélet szerinti módon történő megszüntetésének.

Az I. r. alperes a bizonyítás kiegészítését követően, a másodfokú tárgyalás berekesztését megelőzően ugyanakkor **jelezte**: nem hagyhatja figyelmen kívül az értékváltozásból adódóan 2014 nyara óta bekövetkezett változást. Azt, hogy a ... utcai ingatlan aktuális, 21,0 millió forintos forgalmi értéke és a **városi** lakás bérleti jogának 6,6 millió forintos értéke közötti arányok megváltoztak, s így különvagyónának mértéke 16/100-ról 31/100 hányadra emelkedett. Álláspontja szerint - bár ő sem fellebbezést, sem csatlakozó fellebbezést nem terjesztett elő - a kiegészítő szakértői vélemény új ténynek minősül, amelyre tekintettel kérte: a másodfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetése feltételeinek meghatározásánál 31/100 tulajdoni hányadú különvagyona figyelembe vételével rendelkezzen.

A másodfokú bíróság az I. r. alperes ezen nyilatkozatát - a Pp. 3. § (2) bekezdése második mondata alkalmazásával, de a Pp. 247. §-ban írt rendelkezésekre is tekintettel - nem minősítette viszontkeresete felemelésének.

Az abban foglaltakra tekintettel azonban jelzi az I. r. alperes számára: az, hogy a perbeli ingatlanban különvagyónát képező - ingatlan-nyilvántartáson kívüli - tulajdonjogot szerzett, a lakás megvásárlásakor eldől. Tulajdoni hányadát abban az időpontban, akkori forgalmi érték alapul vételével szerezte meg. Azóta bekövetkezett, további tulajdonjogot keletkeztető jogi tény hiányában pedig különvagyónának mértéke nem változott, nem változhatott. Vagyis a különvagyónának az ingatlan egészéhez viszonyított aránya nem relativizálható, nem függhet - álláspontja szerint módon - a ... utcai és a **városi** ingatlanok forgalmi értékétől, azok egymáshoz viszonyuló folyamatos változásától. Az elsőfokú eljárásban az I. r. alperes elfogadta **szakértő** szakértői véleményét, sőt keresetét a szakvéleményben 2014 júniusára meghatározott értékekre alapozva pontosította (128. sorsz. jegyzőkönyv). Továbbá az ezen időpontban fennálló értékeken alapuló ítéletet sem fellebbezéssel, sem csatlakozó fellebbezéssel nem támadta.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság nem látott - sem eljárásjogi, sem anyagi jogi - lehetőséget arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése során az I. r. alperes javára az elsőfokú ítéletben megállapított hányadnál nagyobb mértéket vegyen figyelembe.

A **megváltási ár** meghatározása körében a másodfokú bíróság egyetértett a felperessel abban, hogy **szakértő**1 szakvéleménye az elsőfokú ítélet meghozatalakor már nem volt időszerűnek tekinthető, így arra - a forgalmi érték aktualizálása nélkül - ítélet nem alapítható. Az elsőfokú eljárásban a szakértői vélemény előterjesztésére az ítélethozatal megelőzően egy évvel, 2014 júniusában került sor. Ezért a szakvélemény aktuális forgalmi értékre vonatkozó megállapítása önmagában az eltelt, hat hónapot jelentősen meghaladó időre tekintettel - nem fogadható el. De figyelemmel kellett lenni a bíróság azon - más perekből és saját élettapasztalataiból származó - hivatalos tudomására is: a szakvélemény elkészítése óta a korábbi pénzügyi válság ingatlanok forgalmi értékét csökkentő hatása megszűnőben van, az ingatlanpiacon már az elsőfokú ítélet meghozatalának időpontjára is jelentős pozitív változás állt be.

Ezért a másodfokú bíróság szükségesnek találta a felperes indítványának megfelelő bizonyítás lefolytatását, a perbeli ingatlan forgalmi értéke tekintetében a szakvélemény kiegészítését. A bíróság **szakértő**1 véleménye 9/Sz/1 alatt csatolt írásbeli kiegészítését a másodfokú tárgyaláson tett szóbeli kiegészítéssel együtt aggálytalannak találta, így az ítélete alapjául elfogadta.

A kiegészített szakértői vélemény szerint a ... utcai lakás jelenlegi forgalmi értéke beköltözhetően 20.903.520,- Ft. Ebből a felperest megillető 42/100 tulajdoni hányadra eső érték **8.779.478,- forint**, ezért a közös tulajdon megszüntetése során, **megváltási ár** jogcímén az I. r. alperes ezen összeg elszámolására köteles. (A ténylegesen, a beszámításokat követően általa megfizetendő összeget az ítélet később tartalmazza.)

A lakáshasználati jog ellenértékéről

A beszerzett bizonyítékok mérlegelését követően az elsőfokú ítélet - a lakáshasználat rendezése körében meghozott jogerős részítélettel összhangban - arra a következtetésre jutott, hogy a felperes a ... utcai lakást 2003 májusában önként, házasságuk megromlása miatt, élettársi kapcsolat létesítése céljából hagyta el. Ezért az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes lakáshasználati jog ellenértéke megfizetése iránti igényét alaptalannak találta. Ugyanakkor jelezte azt is: az ítélkezési gyakorlat alapján a közös tulajdon megszüntetése esetén a volt házastársat a lakás használati jogának ellenértéke egyébként sem illeti meg.

A felperes fellebbezésében kifejtett álláspontja szerint téves az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy a lakást önként, kényszerítő ok nélkül hagyta el, s ezért lakáshasználati jog ellenértékére nem jogosult. Sérelmezte továbbá, elköltözése körülményeire felajánlott tanúbizonyítási indítványait lettek teljesítve.

A másodfokú bíróság nem osztotta a felperes ezen ténybeli és jogi érvelését. Ennek során elsőként megjegyzezi: az elsőfokú eljárásban mind a felperes testvére, mind jelenlegi házastársa tanúként meghallgatásra került, ismételt meghallgatásuk szükségességét pedig a felperes nem támasztotta alá. Az elsőfokú bíróság a lakás elhagyásának körülményeit a döntéshozatalhoz szükséges mértékben feltárta, s a bizonyítékokat az iratoknak megfelelően, okszerűen és logikusan mérlegelte. Ezért a másodfokú bíróságnak a felülmérlegelésre nincs lehetősége, de az elsőfokú ítélet ténybeli megállapításával és az abból levont jogi következtetéssel maradéktalanul egyet is ért.

Ezért csak jelzi a másodfokú bíróság, a jogerős részítélet tényállása is tartalmazza: kezdetben mind az I. r. alperes, mind közös gyermekeik kérték a felperest, hogy maradjon otthon, ne járjon a barátnőjéhez. Az I. r. alperes szerette volna - akár tettelegesség árán - megakadályozni, hogy férje otthonukból elköltözzön. Gyermekei pedig erre csak akkor hívták fel, amikor nyilvánvalóvá vált számukra: a családot sértő magatartásán felperes nem kíván változtatni.

De helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság a lakáshasználati jog ellenértéke, mint jogintézmény céljával összhangban arra is: a töretlenül érvényesülő ítélkezési gyakorlat alapján a megfizetett (elszámolással teljesített) összegét a közös tulajdon megszüntetése során - a jogosult oldalán - a volt házastársak közt el kell számolni (az őt megillető megváltási árba be kell tudni). Ebből következően a felperest ezen kereseti kérelme elutasításából fakadóan még anyagi hátrány sem érte.

A többlethasználati díjról

A felperes az I. r. alperest 2003. június 01. napjától kezdődően a ... utcai lakással összefüggésben havi 38.970,- Ft többlethasználati díj (és kamatai) megfizetésére is kötelezni kérte. Az elsőfokú bíróság utalva a Ptk. 140. § (1) bekezdésében írtakra, de figyelemmel arra is, hogy a felperes a lakásból önként távozott és azóta annak terheit nem viseli, ezen kereseti kérelmet nem találta alaposnak.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen 2003. január 01-től, másodlagosan 2010. január 6-tól a jogerős ítélet meghozataláig terjedő időszakra havi 77.940,- Ft többlethasználati díj megfizetésére tartott igényt. Álláspontja szerint ezen követelésének elbírálása nem hozható összefüggésbe azzal, hogy a lakásból önként költözött-e el. Logikai hibán alapul az elsőfokú

bíróságnak azon megállapítása, hogy az ingatlan terheit nem viseli, hiszen éppen az ítélet kötelezi a közös költség megfizetésére.

A másodfokú bíróság csak részben osztotta az elsőfokú bíróság többlethasználati díj jogalapjával kapcsolatos jogi álláspontját, de annak mértéke tekintetében nem értett egyet maradéktalanul a felperessel sem.

A régi Ptk. 99. § és 141. §-a talaján kialakult, de az új Ptk. 5:22. és 5:75. §-ával is összhangban álló ítélkezési gyakorlat szerint: amennyiben a házastársak közös tulajdonában lévő lakását egyikük önkéntesen elhagyja (s ezzel az ingatlan birtoklását a másik házastárs és tulajdonos részére átengedi), nem jár azzal a következménnyel, hogy a távozó házastárs tulajdonjogból eredő valamennyi jogosítványa megszűnik. A polgári jog értelmében a tulajdonos a dologból származó hasznok szedésére használati joga gyakorlásától függetlenül jogosult, közös tulajdon esetén tulajdoni hányadához igazodó arányban. De ebben az arányban köteles viselni a dolog fenntartásával járó költségeket, egyéb kiadásokat, továbbá viseli a kárveszélyt.

Vagyis a lakásból távozó házastárs használati joga ugyan megszűnik, de ez nem változtat a hasznokból való részesedéséhez fűződő jogán: elköltözését követően - a tulajdoni hányadát meghaladó mértékű használatért - a bentlakó házastárstól pénzbeli ellenértéket követelhet (PK 8. számú állásfoglalás).

A tulajdonostárs azonban elsősorban a tulajdoni hányadának megfelelő használatra tarthat igényt, s csak akkor léphet fel pénzbeli térítés (használati díj) iránti követeléssel, ha számára a dolog használata - a felek megállapodása, bíróság határozata vagy egyéb körülmény miatt - nem biztosított (lásd: a BH 1992. évi 313. és a BH+ 2013.3.98. számú jogeseteket, vagy a BH+ 2013.11.466. számon közzétett jogeset II. pontját). Ezért következetes a bírói gyakorlat abban is: nem jár többlethasználati díj a közös lakásból távozott azon házastársnak, aki lakáshasználati jogával önként hagyott fel és az ingatlan terheit sem viseli.

A perbeli lakást a felperes 2003 májusában önként hagyta el, ezzel a tulajdonjogából fakadó, használat jogával felhagyott. A perben lefolytatott - igen terjedelmes - bizonyítás során nem merült fel adat arra nézve, hogy ezt követően a felperes a használati jogát ismét gyakorolni kívánta volna, s abban tulajdonostársa, az I. r. alperes megakadályozta volna. Ezen a helyzeten a bíróság lakáshasználat rendezésével kapcsolatos döntése változtatott, amely az I. r. alperest jogosította fel a lakás kizárólagos használatára.

Miután a felperes az ingatlant 2003 májusától a lakáshasználat rendezéséről szóló jogerős bírósági ítélet meghozataláig (2010. október 13.) saját döntése alapján, külső kényszerítő körülmény nélkül nem használta, ezen időszak esetében egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság kereseti kérelmet elutasító jogi álláspontjával.

A perbeli ingatlant a Fővárosi Bíróság mint másodfokú bíróság 2010. október 13. napján meghozott - és az I. r. alperessel 2010. november 23. napján közölt - részítélete az I. r. alperes kizárólagos birtokába és használatába adta, vagyis azóta használatának jogát a felperes nem önként, nem kényszerítő ok nélkül nem gyakorolja. Így, ezen időponttól kezdődő időszakra, nem értett egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával: a többlethasználati díj iránti kereseti kérelem jogalapját 2010. november 24. napjától kezdődően alaposnak találta.

De rámutat a másodfokú bíróság arra is: miután a felperes többlethasználati díj iránti keresetét 2008 májusában előterjesztette, így az I. r. alperesnek már a lakáshasználat rendezésére irányuló kérelem előterjesztésekor is alappal kellett számolnia arra, hogy annak teljesítése esetén többlethasználati díj fizetési kötelezettsége keletkezik.

A többlethasználati díj mértéke tekintetében a másodfokú bíróság elöljáróban leszögezi: a felperes fellebbezésében (154. sorsz. irat) igényét havi 77.940,- Ft-ban jelölte meg annak ellenére, hogy az elsőfokú eljárásban ennek felére, 38.970,- Ft-ra tartott igényt. A megfizetni kért díj havi mértékét felemelő felperesi nyilatkozat azonban olyan keresetfelemelésnek minősül, amely nem megengedett, hiszen nem tartozik a Pp. 247. § (1) bekezdésében írt egyik kivételhez sem.

A felperes ugyanakkor fellebbezésében a többlethasználati díj érvényesítésének véghatáridejét kiterjesztette, azt a jogerős ítélethozatalban jelölve meg. Ezen nyilatkozata a Pp. 247. § (1) bekezdés b) pontja szerint értékelendő, így a másodfokú eljárásban megengedett keresetfelemelésnek tekintendő.

Ezért a másodfokú bíróság a felperes igényét az elsőfokú tárgyalás berekesztésekor fenntartott 38.970,- Ft/hó mértékig vizsgálta érdemben, azonban jelen ítélet meghozatalának időpontja, mint véghatáridő mellett.

Nem értett egyet a másodfokú bíróság a felperessel abban, hogy a többlethasználati díj mértékének meghatározása **szakértő2** szakértő által közölt adatokon alapulhatna. Az elsőfokú ítélet részletes, a felperes által fellebbezésében nem támadott indokolást tartalmaz arra, a bíróság **szakértő2** szakvéleményét miért nem találta aggálytalannak. Ebből következően ezen szakvéleményt a másodfokú bíróság sem használhatja fel döntése meghozatalakor bizonyítékként.

Ellenben **szakértő1** szakértő is nyilatkozott véleményében a perbeli lakás egészének használati díjára, azt - 2010. januártól egységesen - évi 814.176,- Ft-ban (havi 67.848,- Ft-ban) határozva meg.

A ... utcai lakásból a felperest 42/100 tulajdoni hányad illeti meg, így - kizárólag - a tulajdoni hányadához igazodó többlethasználati díj mértéke 28.496,- Ft lenne. A másodfokú bíróság álláspontja szerint azonban az I. r. alperest terhelő díj mértéke meghatározásakor nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy az ingatlant olyan szívességi lakáshasználat is terheli, amelyet a peres felek még életközösség fennállása alatt, közösen engedtek.

A volt házastársak - tulajdonostársi joguk gyakorlásával, közös döntésük alapján - mindkét nagykorú gyermekük számára ingyenes lakáshasználatot engedélyeztek. Ezen jogát **Gyermek1** 2008. óta nem gyakorolja, ekkor a lakásból - élettársi kapcsolat létesítése céljából - elköltözött. A rendelkezésre álló adatok szerint azonban **gyermek2** azóta is folyamatosan és életvitelszerűen a lakásban él, a volt házastársak még közös döntése alapján őt megillető ingyenes lakáshasználati joga alapján. A perben nem merült fel adat arra nézve, hogy tőle a felperes az ingyenesen átengedett jogosultságot azon időszakban megvonta volna, amikor tulajdonosi minőségből fakadó használati jogát még gyakorolhatta (vagyis elköltözését követően, de 2010 novemberét megelőzően).

Miután **gyermek2** lakáshasználati joga nem csak az I. r. alperestől, hanem a felperestől is ered, a másodfokú bíróság úgy ítélte meg: ennek jogkövetkezménye nem terhelhető kizárólag a lakást birtokában tartó volt házastársra, azt az ingyenes használatot lehetővé tévő mindkét tulajdonosnak viselnie kell.

Ennek alapján a másodfokú bíróság indokoltnak találta az I. r. alperest terhelő, a felperes tulajdoni hányadához igazodó többlethasználati díj csökkentését, s annak összegét - mérlegeléssel - a 28.496,- Ft felében, vagyis **havi 14.248,- Ft-ban** határozta meg. A 2010. november 24. és 2016. október 24. közötti időszak 71 hónapot foglal magába, így a másodfokú bíróság a **vagyonmérlegbe** I. r. alperes többlethasználati díj jogcímén fennálló fizetési kötelezettségeként **1.011.608,- Ft-t állított be**.

Az I. r. alperes keresetfelemeléséről és a késedelmi kamatról

Az elsőfokú eljárásban az I. r. alperes igényt tartott mind a II. r. alperessel szemben fennálló - nem vitásan közös adósságnak minősülő - kölcsön életközösség megszűnése óta általa törlesztett részleteinek, mind a ... utcai lakás közös költsége - tulajdoni hányadokhoz igazodó - elszámolására. Mindkét tőkekövetelése után késedelmi kamatigénye is volt. A felperes nem vitatta egyik igénynek sem a jogalapját, sem az összegszerűségét, de még a kamatkövetelést sem.

Így az elsőfokú bíróság a vagyonmérlegbe beállított a felperes terhén a kölcsöntartozás miatt

- a 2003. június 01. és 2015. július 31. közötti időszakra 86.800,- Ft tőkét és
- a 2003. június 01. és 2015. július 8. közötti időszakra 31.016,- Ft késedelmi kamatot, valamint közös költség okán
- a 2003. június 01. és 2015. július 31. közötti időszakra 732.302,- Ft tőkét és
- a 2003. június 01. és 2015. július 8. közötti időszakra 261.701,- Ft késedelmi kamatot.

Az I. r. alperes a másodfokú eljárásban - az időmúlásra tekintettel - három alkalommal terjesztett elő keresetfelemelést.

- A 2016. március 17-i (Pf. 4. sorsz.) fellebbezési ellenkérelmében a 2015. augusztus 1. és 2016. március 21. között megfizetett összegekre tekintettel
 - 8*1.120,- Ft kölcsön fele, 4.480,- Ft és
 - 8*14.040,- Ft közös költség 42/100 hányada, 47.174,- Ft;
- a 2016. június 13-án megtartott tárgyaláson további
 - 3*1.120,- Ft kölcsön fele, 1.680,- Ft és
 - 3*14.040,- Ft közös költség 42/100 hányada, 17.690,- Ft;
- a 2016. október 10-én megtartott tárgyaláson pedig
 - 4*1.120,- Ft kölcsön fele, 2.240,- Ft és
 - 4*14.040,- Ft közös költség 42/100 hányada, 23.582,- Ft

betudással történő elszámolását kérte. Keresetfelemelése kiterjedt mindkét jogcím esetében a késedelmi kamatra is: annak jogerős ítélet meghozatalakor összegét a középarányos időpont módosításával kérte meghatározni.

A felperes a másodfokú eljárásban is elismerte az I. r. alperesnek mind a kölcsön részletei, mind a közös költség elszámolása iránti igényét, a késedelmi kamat fizetési kötelezettségét sem vitatva.

A másodfokú bíróság a Pp. 163. § (2) bekezdésében foglaltak alapján, a felperes alperesi igényt elismerő, de legalábbis nem vitató perbeli nyilatkozatára utalással alaposnak találta az I. r. alperes keresetfelemelését egyrészt (8+3+4) összesen 15 hónapra vetítetten

- 15*1.120,- Ft kölcsön fele, 8.400,- Ft és
- 15*14.040,- Ft közös költség 42/100 hányada, 88.451,- Ft erejéig, másrészt az elsőfokú ítélet óta eltelt időre kiterjesztett késedelmi kamatok esetében.

Az érvényesített késedelmi kamattal kapcsolatban szükségesnek tartja a másodfokú bíróság az alábbiakat megjegyezni. A házassági vagyoni jogban következetes érvényesülő teljes körű vagyoni rendezés elvéből következően nem volt akadálya: az I. r. alperes kérje - az ellenkérelem perjogi eszközével - olyan igénye elszámolását a vagyonmérlegbe beállítani, amely valamely közös vagyonelemmel összefüggésben, de az életközösség megszűnése után keletkezett. A következetes ítélkezési gyakorlat szerint a házastársi közös vagyon bírósági megosztásából eredő igények fő szabályként az ítélet jogerőre emelkedésével válnak esedékessé. Ezért a vagyonmérlegbe felvett tétek után az ítélethozatalig terjedő időszakra - késedelembe esés hiányában - kamat sem

érvényesíthető.

Ennek ellenére a perbeli esetben kivételesen, az irányadó bírói gyakorlatnak megfelelően a másodfokú bíróság sem látta akadályát a késedelmi kamat elszámolásának: hiszen az I. r. alperes az életközösség megszűnése után saját vagyona terhére kirívóan hosszú ideig teljesítette a közös terheket, továbbá ezen igényét a felperesi is elismerte.

Miután az elsőfokú bíróság ítéletében 2015. július 8-ig esedékessé vált kamatok összegét tételesen meghatározta, a másodfokú bíróság - az I. r. alperes által kért, új középarányos időponttal történő elszámolás helyett - célszerűbbnek találta meghatározni egyrészt az elsőfokú ítélet szerinti tőketartozások után azóta esedékessé vált kamatokat, másrészt az elmúlt 15 hónapban megfizetett összegek - középarányos időponttól számított késedelmi kamatát. Ezek összegét a másodfokú bíróság az alábbiak szerint határozta meg

- az elsőfokú ítélet szerinti 86.800,- Ft kölcsön és 732.302,- Ft közös költség után:
- a másodfokú ítélet szerinti 8.400,- Ft kölcsön és 88.451,- Ft után azzal, hogy az elsőfokú és a másodfokú ítélet között eltelt időszak középarányos időpontja 2016. március 1. napja:

Mindezek alapján a felperes köteles az elsőfokú ítéletet követő időszakra - az abban tételesen meghatározottakon felül - (13.697+708) **14.405,- Ft késedelmi kamat** (beszámítással történő) megfizetésére is. Ez így remek megoldás

A II. r. alperesi vételárrészlet elszámolása

Az I. r. alperes a másodfokú eljárásban - keresetfelemelésében - igényt tartott a II. r. alperes felé fennálló közös tartozás elsőfokú ítélet óta általa törlesztett részleteinek az elszámolására is, így a másodfokú bíróság - hivatalból - szükségesnek találta a fennálló kölcsön felperes terhén elszámolt összegének a pontosítását is.

A II. r. alperes másodfokú tárgyalás berekesztését megelőző - a volt házastársak által elfogadott - nyilatkozata szerint 2016. október 10. napján 117.452,- Ft tőketartozás állt fenn. Ezért a másodfokú bíróság a vagyommérlegbe ezen összeg felére, 58.726,- Ft-ra módosította a felperes által megfizetendő összeget.

Itt jelzi a másodfokú bíróság azt is: hivatalból észlelte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében - a II. r. alperes perbeli nyilatkozatai, és a teljes kölcsön elszámolása ellenére - nem rendelkezett arról, hogy a fennmaradt részletek megfizetése a jövőben az I. r. alperest terheli. Ezért az elsőfokú ítéletet hivatalból, erről történő rendelkezéssel kiegészítette.

A vagyommérleg, valamint a teljes körű elszámolásról

Az eddig ismertettek, az elsőfokú ítélet részbeni módosítását követően a másodfokú bíróság az alábbi vagyommérleget állította fel, illetve a volt házastársak egymással szembeni igényei betudását követően az I. r. alperes fizetési kötelezettségét a következők szerint határozta meg.

Az I. r. alperest terhén - az életközösség alatt a közös vagyonnal összefüggésben keletkezett, illetve a házastársi tartásból eredő felperest terhelő kötelezettségek betudása után - 4.898.144,- Ft értékkülönbözet jelentkezik.

A méltányosság kérdéséről

A Csjt. 31. § (5) bekezdés második mondata kimondja, hogy a bíróságnak gondoskodnia kell arról, hogy a vagyoni igények rendezésénél egyik házastárs se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz. A következetes bírói gyakorlat alapján a családjogban alkalmazott méltányosságnak is megvannak a korlátai annak érdekében, hogy ez anélkül tudja elérni célját, értékkiegyenlítő szerepét, de ne vezessen jogbizonytalansághoz. Ennek megfelelően a kifejezett jogszabályi felhatalmazás ellenére a méltányosság alkalmazására csak kivételes esetben kerülhet sor, s ennek során az eset egyedi körülményeit a maguk tejjességében kell értékelni, mert az egyik fél javára gyakorolt méltányosság nem vezethet a másik féllel szembeni méltánytalansághoz.

A jelen másodfokú eljárásban beszerzett kiegészítő szakértői vélemény szerint - 2014 júniusa óta eltelt időben - a ... utcai ingatlan forgalmi értéke 75%-kal emelkedett. Ez a felperes által elfogadott, azonban az elsőfokú bíróság által aggályosnak talált **szakértő2**-féle szakvélemény alapján is igen jelentős, 40%-os mértékű.

Szakértő2 szakértői véleménye szóbeli kiegészítése során tett részletes előadásából (Pf. 9. sorszámú jegyzőkönyv 2-3 oldala) megállapítható: ez nagyobb részt az ingatlanpiac 2015-2016. évi, a perbeli ingatlan környezetében kiemelkedően jelentkező „szárnyalásából” ered. „Ennek eredményeként ezeknek az ingatlanoknak az ára a csillagokba emelkedett.” Azonban a forgalmi értékekben bekövetkezett változás - az emelkedés mértéke és gyorsasága tekintetében - kivételes, „optimális esetben” inflációkövető értékváltozással lehetett volna számolni. A szakértői prognózisok szerint pedig - miután ezt az árszínvonalat a magyarországi vásárlók nem tudják követni - egy-másfél éven belül az ingatlanárak stagnálása, csökkenése várható.

De a mérlegelés során a másodfokú bíróság nem hagyhatta figyelmen kívül azt sem, hogy a felek életközössége 13,5 éve szűnt meg, míg a perindításra (s ezzel együtt a felperes közös tulajdon megszüntetése iránti igénye előterjesztésére) több mint 7 évvel ezelőtt került sor.

A másodfokú bíróság meggyőződése szerint az ingatlanpiac fentiek miatti hektikus, jelen ítélet meghozatalakor a felperes számára jelentősen kedvezőbb helyzete miatt - abból a célból, hogy a vagyoni igények rendezésénél egyik házastárs se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz, illetve ne érje méltánytalan vagyoni hátrány - szükséges a Csjt. 31. § (5) bekezdésének alkalmazása. Az eset össze körülményének mérlegelésével pedig úgy ítélte meg: az I. r. alperest - a fenti számítás szerint - terhelő 4.898.144,- forint értékkiegyenlítés összegének 1,0 millió forinttal történő mérséklése már megfelelően helyreállítja a házastársi közös vagyon megosztásának érdek-egyensúlyát, míg ennek alkalmazása nélkül a felperes méltánytalan előnyt szerezne, az I. r. alperes pedig méltánytalan hátrányt szenvedne.

A méltányosság alkalmazását követően 3.898.144,- Ft-ra csökkent értékkülönbözet teljesítését a másodfokú bíróság a Pp. 217. § (3) bekezdése alapján két részletben engedélyezte, az ingatlan megváltási ára megfizetésére vonatkozó teljesítőképességével kapcsolatban korábban kifejtettekre is utalással. A második, nagyobb összegű részlet teljesítési határidejét úgy határozta meg, hogy az alkalmas legyen akár banki ügyintézással együtt járó kölcsönfelvételre is. Kérelem hiányában ugyanakkor az I. r. alperest ezt meghaladóan terhelő - többethasználati díjból származó - fizetési kötelezettség tekintetében részletfizetés engedélyezése fel sem merült. De a másodfokú bíróság nem látta akadályát annak, hogy ebben a körben az általánosnál jelentősen hosszabb teljesítési határidőt állapítson meg.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésének alkalmazásával részben megváltoztatta.

Az elsőfokú eljárási illetékről

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet felülbírálata során hivatalból észlelte: az eljárási illeték teljes összege annak ellenére lett az államra terhelve, hogy a 74. sorszámú végzés értelmében a felperest csak részleges, a szakértői díjra kiterjedő költségmentesség illeti meg. De tévedett az elsőfokú bíróság a költségkedvezmény folytán le nem rótt eljárási illetékek összegének meghatározásakor is.

Ezért, valamint az ítélet többlethasználati díj körében történt megváltoztatása miatt a másodfokú bíróság - a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján - szükségesnek találta az elsőfokú ítélet eljárási illetékekkel kapcsolatos rendelkezéseinek a megváltoztatását.

A felperes keresetének a Pp. 25. § (3) bekezdése szerinti pertárgy-értékéből az eljárási illeték mértéke meghatározása során figyelembe veendő:

- | | |
|--|----------------|
| - házastársi közös vagyon megszüntetése - a felek jutója
(aktív vagyon 11.195.014 Ft, passzív vagyon 130.538 Ft) | 5.532.238,- Ft |
| - ingatlanban további (1/2-1/3=) 1/6 tulajdonjoga megállapítása
Szakértő2 alapszakvéleménye szerinti forgalmi érték alapján) | 1.990.000,- Ft |
| - többlethasználati díj
(Pp. 24. § (1) bekezdés a) pontja szerint 12 hó * 38.970 Ft) | 467.640,- Ft |

ö s s z e s e n : 7.989.878,- Ft volt,

ebből következően az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 42. § (1) bekezdése szerint a kereset alapján feljegyzett eljárási illeték 479.400,- Ft (12.000,- Ft-os bontóperi illetéket a felperes keresetlevelén lerótt).

A Pp. 290. § (4) bekezdése alapján, de alkalmazva a Pp. 81. § (1) bekezdését is, a felperest terheli a közös vagyon megosztására eső illetéket fele (166.000 Ft) és a tulajdonjog megállapítására eső illeték egésze (119.400 Ft) megfizetésének kötelezettsége, összesen 285.400,- Ft.

Az I. r. alperes viszontkeresetének a Pp. 25. § (3) bekezdése szerinti pertárgy-értékéből az eljárási illeték mértéke meghatározása során figyelembe veendő:

- | | |
|---|----------------|
| - 1/4 hányadra különvagyoni tulajdonjoga megállapítása
Szakértő2 alapszakvéleménye szerinti forgalmi érték
alapján, az Itv. 41. § (2) bekezdése alkalmazása miatt) | 2.985.000,- Ft |
| - házastársi tartás iránti igény
(Pp. 24. § (1) bekezdés a) pontja szerint 12 hó * 25.000 Ft) | 300.000,- Ft |

ö s s z e s e n : 3.285.000,- Ft volt,

így - az Itv. 42. § (1) bekezdése szerint - a viszontkereset alapján feljegyzett eljárási illeték összege 197.100,- Ft. Ebből a felperest terheli a 16/100 hányad különvagyonra eső (114.600 Ft) és a havi 20.000,- Ft házastársi tartásra eső rész (14.400 Ft), összesen 129.000,- Ft.

A felperes fellebbezése részben eredményre vezetett, ezért a peres felek a másodfokú eljárásban felmerült perköltség viselésére - a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján - pervesztességük arányában kötelesek.

