

A Debreceni Ítéltábla a Retteghy és Társa Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME., ügyintéző: dr. Retteghy István János ügyvéd) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME.) felperesnek -, a dr. Sipos Zoltán ügyvéd (FÉL CÍME.) által képviselt I. RENDŰ ALPERES NEVE (I. RENDŰ ALPERES CÍME) I. rendű és az Újváry Zsolt és Társa Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME.) által képviselt II. RENDŰ ALPERES NEVE (II. RENDŰ ALPERES CÍME.) II. rendű alperesek ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a **VÁROS-i** Törvényszék 2017. november 17-én meghozott 12.P.20.273/2015/121. számú - kijavított - ítélete ellen a felperes részéről 123. sorszámon előterjesztett fellebbezés és az I. rendű alperes részéről a másodfokú eljárásban 8. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés alapján lefolytatott eljárásban - a 2018. május 9-én megtartott fellebbezési tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett rendelkezéseit pedig részben megváltoztatja,

- mellőzi az I. rendű alperes fizetési kötelezettségét a felperes javára, míg a felperes részéről az I. rendű alperesnek értékkiegyenlítés címén fizetendő összeget 8 732 685 (Nyolcmillió-hétszázharminckettőezer-hatszáznyolcvanöt) Ft-ra leszállítja,
- kötelezi továbbá a felperest 30 000 (Harmincezer) Ft, míg az I. rendű alperest 391 800 (Háromszázkilencvenegyezer-nyolcszáz) Ft viszontkereseti illeték megfizetésére az állam javára az adózók lakóhelye szerinti adó- és vámigazgatóság felhívásában megjelölt módon és számlára,
- a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal **VÁROS-i**, Fehérgyarmati, Mátészalkai, Kisvárdai Járási Hivatalai Földhivatali Osztályainak, valamint a **VÁROS2** Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala Földhivatali Főosztályának megkeresését azzal egészíti ki, hogy a felperes vonatkozásában a tulajdonjog változást a 8 732 685 (Nyolcmillió-hétszázharminckettőezer-hatszáznyolcvanöt) Ft megváltási ár megfizetésének igazolása esetén vezessék át,
- egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 101 600 (Egyszázegyezer-hatszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított és a fellebbezési eljárásban is irányadó tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes (a továbbiakban: felek) házastársak voltak. Házassági életközösségük 1987. július 18. napjától 2008. július 1. napjáig állt fenn.

A felek a bontóperi tárgyalásukat megelőző napon, 2011. február 21. napján peren kívül egyezségeket kötöttek, amelyben a perben rendezni kívánt ingóságok körén és megosztási módján túl rendelkeztek a vagyonszövetségükhöz tartozó 32 ingatlan tekintetében is a megosztásról. Az egyezségük azt tartalmazta, hogy mivel a felpereshez az életközösség megszűnése után a közös

megtakarításból 5 000 000 Ft összeggel nagyobb került, ezért ő vállalta, hogy 15 napon belül ennek fele részét, 2 500 000 Ft-ot, az I. rendű alperesnek átutal. A lakáshasználat tekintetében pedig úgy rendelkeztek, hogy a **R. utcai ingatlan** (a továbbiakban: **R. utcai ingatlan**) kizárólagos használatára az I. rendű alperes jogosult, mivel a felperes azt már korábban a visszatérés szándéka nélkül elhagyta, elhelyezéséről maga gondoskodott, továbbá, hogy a felperes az I. rendű alperessel szemben e lakás után többelhasználati díj iránti igényt nem támaszt és a lakáshasználati jog ellenértékére sem tart igényt.

E megállapodásuk előszerződésnek minősült, mert abban arra vállaltak kötelezettséget, hogy a házasság felbontását kimondó jogerős bírósági ítélet kézhezvételét követő 30 napon belül fogják aláírni a szükséges szerződéseket és gondoskodnak azok ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, ez azonban utóbb nem történt meg.

A felek házasságát a **VÁROS-i Városi Bíróság** a 2011. február 22-én jogerőre emelkedett ítéletével felbontotta. A bontóper során a felek a házastársi közös vagyonba tartozó ingóságok, valamint a készpénz, illetőleg a **BIZTOSÍTÓ NEVE** biztosítónál lévő életbiztosítás visszavásárlási értéke tekintetében egyezségeket kötöttek, amely alapján a vagyonleltár egyes elemei és a készpénz fele, összesen 10 720 000 Ft értékben a felperes, míg a vagyonleltár többi vagyontárgya és a többi készpénz fele 7 982 000 Ft értékben az I. rendű alperes tulajdonába kerültek. Az ingóértékek között a felperes javára jelentkező 1 369 000 Ft-ot az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetésekor vállalták rendezni.

A **VÁROS-i Városi Bíróság** az egyezségüket akként hagyta jóvá, hogy a peren kívüli megállapodásban írtakkal egyezően, az abban felsoroltakon kívül más ingóságuk nincs, az teljeskörű, de az egyezségben csak az került rögzítésre, hogy a felperes nem tart igényt a lakáshasználati jog ellenértékére.

A felek az együttélésük alatt megszerezték a 8 350 000 Ft értékű, **SZ.I. utcai ingatlan** (a továbbiakban: **SZ.I. utcai ingatlan**), a **R. utcai ingatlan** 27 600 000 Ft, az ahhoz tartozó **K. utcai beépítetlen terület** 5 868 000 Ft, a **V. utcai lakást** (a továbbiakban: **V. utcai ingatlan**) 19 900 000 Ft, a hozzá tartozó teremgarázst 2 000 000 Ft és tárolót 250 000 Ft értékben.

Ezen kívül megszerezték **TELEPÜLÉS1**en, **TELEPÜLÉS2**on, **TELEPÜLÉS3**en, **TELEPÜLÉS4**-en, **TELEPÜLÉS5**-án és **TELEPÜLÉS6**ben összesen 26, részben szántó, részben erdőművelési ágú ingatlan.

A II. rendű alperes, valamint a **KORÁBBI III. RENDŰ ALPERES** felé fennálló hiteltartozásokat a házassági életközösség megszűnését követően a felperes rendezte, így a II. rendű alperesnek 7 931 212 Ft-ot, a **KORÁBBI III. RENDŰ ALPERES**-nek pedig 2 737 362 Ft-ot fizetett meg. A II. rendű alperes felé fennálló hitel biztosítékaul a **R. utcai ingatlan** terhére került elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre. A **SZ.I. utcai ingatlan** pedig terheli az OTP Lakástakarék 737 312 Ft összegben, illetve a ki nem fizetett közös költség, amelyet az elsőfokú bíróság 803 204 Ft-ban számolt el.

Megállapította az elsőfokú bíróság azt is, hogy az I. rendű alperes megfizette a házastársi közös vagyonba tartozó **SZ.I. utcai ingatlan** 480 000 Ft építményadóját, 312 796 Ft közös költséget, az ingatlan biztosítására az **BIZTOSÍTÓ ZRT.**-nek 34 552 Ft-ot.

Az életközösségük megszűnését követően 2011. és 2014. között a közös tulajdonban álló erdő ingatlanok művelésére az I. rendű alperes 9 471 567 Ft állami támogatást vett fel és azokat arra is

fordította, és az ebből finanszírozott munkákat az erdészeti hatóságok elfogadták. A házastársi közös vagyonba tartozó, **TELEPÜLÉS6**ben található erdőterületet 2010. évben viharkár érte, ezért az erdészeti hatóság engedélyezte a területek véghasználatát, melyre 1 446 564 Ft támogatást állapítottak meg és fizettek ki. Az ún. tarvágást **R.J.** végezte el, a kitermelt fa értéke 6 000 000 Ft körüli összeg volt, amelyet a vállalkozó megkapott a tarvágás és az újratelepítés költségének ellenértékéért.

Az elsőfokú bíróság megállapította, továbbá, hogy 2014. évben a felperes kizárólagos használatában lévő **V.** utcai ingatlan 1/2-ed részének havi használati díja 72 000 Ft, 2015-ben 85 730 Ft, 2016-ban 95 790 Ft, 2017-ben pedig 115 000 Ft, a teremgarázs 1/2-edének havi használati díja pedig 5000 Ft volt.

Az I. rendű alperes kizárólagos használatában lévő **R.** utcai ingatlan 1/2-ének 2006. évi használati díja havi 74 164 Ft volt, 2017. évben 83 434 Ft. A **K.** utcai beépítetlen terület fele részének használati díja pedig 2016-ban havi 7880 Ft, 2017-ben pedig 8864 Ft volt.

A **SZ.I.** utcai ingatlan kulcsai az életközösség megszűnésekor a felperes birtokában voltak, aki azonban azt nem használta. 2014. október 28. napján az I. rendű alperes az ingatlant műszaki ok miatt felnyitatta, a zárat lecserélte, ezt követően több alkalommal kísérelte meg a lakáshoz tartozó kulcsok átadását a felperesnek, aki azonban azt nem fogadta el a köztük fennálló vitára tekintettel.

A felperes a többször módosított keresetében úgy kérte a házastársi közös vagyon megosztását, hogy a **R.** utcai, valamint a **K.** utcai ingatlant az I. rendű alperes, a **SZ.I.**, illetve a **V.** utcai ingatlant, a hozzátartozó garázzsal, tárolóval, valamint a **TELEPÜLÉS1**, **TELEPÜLÉS2**, **TELEPÜLÉS3**, **TELEPÜLÉS4**, **TELEPÜLÉS5**, **TELEPÜLÉS6** községekben lévő összesen 26 db külterületi ingatlant az ő tulajdonába kérte adni.

Kérte továbbá a **P.** utcai ingatlan (a továbbiakban: **P.** utcai ingatlan) 75,5%-án házastársi közös vagyon jogcímén fennálló közös tulajdon megszüntetését úgy, hogy ezen a címen az I. rendű alperest a bíróság 7 682 125 Ft megfizetésére kötelezze.

Kérte, hogy a bíróság II. rendű alperesnél fennálló 5 564 595 Ft nagyságú tartozásra az I. rendű alperes fizetési kötelezettségét állapítsa meg, míg a **SZ.I.** utcai OTP Lakástakarékra, illetve a közös költség tartozás megfizetésére pedig őt kötelezze.

Kérte a **R.** utcai ingatlan tekintetében 15,63%, számszerűsítve 4 313 808 Ft különvagyoni elszámolását, illetve a bíróság által jóváhagyott egyezségben az őt terhelő 1 369 000 Ft fizetési kötelezettség csökkentését 1 060 000 Ft-tal, mert a megosztott ingóságok közül az I. rendű alperes jogellenesen magához vett bizonyos dolgokat.

Kért figyelembe venni az egyezségben foglaltakon túl további 6 086 289 Ft készpénzt, mely fele összegének megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest, ugyanis az életközösség megszűnésekor a bankszámláikon az egyezségben szereplő 5 000 000 Ft-on túli összegről tévedésből nem rendelkeztek.

Kérte elszámolni az I. rendű alpereshez került 10 379 132 Ft erdőtámogatást, valamint a **TELEPÜLÉS6-i** erdő kitermeléséből származó 7 446 564 Ft-ot, fele részben.

Kérte ezen kívül az alperest 807 500 Ft és annak 2010. január 1. napjától járó kamatai megtérítésére is kötelezni arra tekintettel, hogy az általa megelőlegezett, az erdőkkel kapcsolatos munkálatok díját számára az I. rendű alperes csak részben fizette meg.

Kérte a felek részéről megfizetett és a még fennálló közös tartozásoknak az elszámolását is.

A lakás többtelehasználati díj jogcímén kérte az I. rendű alperest összesen 7 220 000 Ft, valamint annak késedelmi kamatai megfizetésére kötelezni az I. rendű alperes birtokában lévő **SZ.I.** utcai, **P.** utcai, illetve **R.** és **K.** utcai ingatlanok használata jogcímén.

A házastársi közös vagyon megosztása, lakáshasználati díj megfizetése jogcímén - a természetbeni megosztásokon felül - 12 231 637 Ft és annak kamatai megtérítésére kérte kötelezni az I. rendű alperest, és kérte beszámítani az elsőfokú bíróság korábbi ítéletével elutasított 1 780 000 Ft-ot, amelyet az életközösség megszűnését követően az I. rendű alperes számlájára átutalt, és 337 301 Ft-ot, a Patika Egészségpénztár számlájáról I. rendű alperes által felhasznált összeget.

Kérte az I. rendű alperes perköltség megfizetésére kötelezését, mert - állítása szerint - az ő megegyezéstől elzárkózó, perelhúzó magatartása, miatt nem jött létre közöttük egyezség.

Kérte figyelembe venni 145 200 Ft összegben az ingatlanokra történő perfeljegyzéssel összefüggésben felmerült költséget is.

Az I. rendű alperes a módosított ellenkérelmében az ingatlanai közös tulajdonának megszüntetését akként kérte, hogy a bíróság a **R.** és a **K.** utcai ingatlanok együttes árverés útján történő értékesítését rendelje el azzal, hogy a befolyt vételárat - a II. rendű alperes felé még fennálló tartozás levonását követően - ossza meg a felek között. Korábbi ellenkérelmének módosítását azzal indokolta, hogy a körülményeiben változás történt, a **R.** utcai ingatlant nem tudja fenntartani.

A **P.** utcai ingatlan tekintetében a kereset elutasítását kérte azzal, hogy az nem képezi a házastársi közös vagyon részét, az az édesapja, a per alatt elhunyt, **I. RENDŰ ALPERES ÉDESAPJA** tulajdonában állt.

A **SZ.I.** utcai, illetve a **V.** utcai ingatlanok tekintetében a kereset teljesítését nem ellenezte, illetve a **TELEPÜLÉS6** külterületi ingatlanok kivételével a többi erdő ingatlannak a felperes tulajdonába adását sem.

Vitatta, hogy a **R.** utcai ingatlanban a felperesnek különvagyonra lenne, viszont állította, hogy annak megvásárlásakor felhasználták a saját különvagyonát képező garázsingatlant, illetve az édesapjától ajándékba kapott személygépkocsi roncsának ellenértékét, amelyeket kért elszámolni.

Kétségbe vonta azt a felperesi állítást, hogy az erdőtámogatásokból jövedelme származott volna. Állította egyrészt, hogy az erdők művelése esetén az abból megmaradó készpénz ítélt dolog, a közöttük létrejött egyezség időpontjáig elszámoltak, másrészt hivatkozott arra, hogy azt az erdőkre fordította. A **R.** utcai ingatlan tekintetében állította, hogy annak használatáról és a többi használattal kapcsolatos igényéről a felperes a bírói egyezségben lemondott.

A viszontkeresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest a **SZ.I.** utcai ingatlan többi használatára jogcímén 2011. április 1-től 2014. október végéig havi 25 000 Ft, illetve annak 2013. január 1-től kezdődő késedelmi kamatai, a **V.** utcai ingatlan és a hozzátartozó garázs és tároló után 2008. augusztus 1-jétől 2013. december 31. napjáig havi 35 000 Ft, annak középátlagos időponttól számított késedelmi kamatai, 2014. évre havi 45 000 Ft, illetve 2015. január hónaptól pedig havi 50 000 Ft és azok középátlagos késedelmi kamatai megfizetésére.

A II. rendű alperes a felperes keresetének teljesítését az ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a jelzálogjoga fennmaradása esetén nem ellenezte.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság 2014. június 10. napján meghozott .../115. számú ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, a fellebbezett rendelkezéseit - a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül - hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, ugyanis az elsőfokú bíróság a tényállást nem tárta fel, a tájékoztatási kötelezettségét hiányosan teljesítette, a felek által felajánlott bizonyítást hiányosan fogantatosította a beszerzett bizonyítékok egy részét tévesen értékelte és indokolási kötelezettségének sem tett eleget teljesszerűen.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban a kijavított ítéletével a **SZ.I.** utcai ingatlan 1/1-ed részét, illetve a **V.** utcai ingatlan és a hozzátartozó helyiségek I. rendű alperes nevén álló 1/2-ed részét, továbbá a TELEPÜLÉS1-i, TELEPÜLÉS2-i, TELEPÜLÉS3-i, TELEPÜLÉS4-i, illetve TELEPÜLÉS5-i ingatlanokat a felperes, míg a **R.** és a **K.** utcai ingatlanok felperes nevén álló 1/2-ed illetőségeit az I. rendű alperes tulajdonába adta és megállapította, hogy a TELEPÜLÉS6-i ingatlanok az I. rendű alperes tulajdonában maradnak házastársi közös vagyon megosztása jogcímén. Megkereste az ingatlanügyi hatóságokat a változásoknak az ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek értékkiegyenlítés címén 19 956 772 Ft-ot, míg az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 3 642 257 Ft-ot.

Megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes egymás közötti viszonyában a **SZ.I.** utcai ingatlant terhelő közös költség és az OTP Lakástakarék tartozás a felperest, míg a **R.** utcai ingatlant terhelő II. rendű alperes javára bejegyzett hiteltartozás az I. rendű alperest terheli, ezt meghaladóan a felperes keresetét és viszontkeresetét elutasította.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 300 000 Ft perköltséget, illetve rendelkezett a hatályon kívül helyezett ügyben felmerült fellebbezési illetékek megtérítéséről úgy, hogy a felperest annak 2/3-ára, az I. rendű alperest 1/3-ára kötelezte.

Az elsőfokú bíróság sem a felperesnek, sem az I. rendű alperesnek a nyilatkozatát nem fogadta el a különvagyonuk elszámolhatóságára vonatkozóan, mert azt - álláspontja szerint - nem bizonyították. Rámutatott, önmagában az, hogy a felperes az ingatlan vásárlása körüli időben más, részben tulajdonában lévő ingatlant értékesített, még akkor sem alkalmas az ebből származó bevétel felhasználásának bizonyítására, ha az adóbevallásában úgy nyilatkozott, hogy azt arra kívánja felhasználni. Nem volt alkalmas - megállapítása szerint - a törvényi vélelem megdöntésére az I. rendű alperes részéről bejelentett és kihallgatott tanúk vallomása sem. Hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy a felek a 2011. február 21. napján keltezett egyezségükben úgy nyilatkoztak, hogy a felsorolt ingatlanok teljes egészében a házastársi közös vagyonukat képezik, abban külön vagyonuk nincs, illetve az általuk a perben csatolt adásvételi szerződésekből megállapítható, hogy 1995-ben nemcsak a perbeli, hanem más, időközben eladásra került ingatlant is vásároltak.

Nem fogadta el a felperesnek azt a hivatkozását, hogy a házastársi közös vagyonba tartozó 5 000 000 Ft készpénznél magasabb összeget is ossza meg a bíróság, mert a felperes pusztán azon a címen, hogy tévedésben volt a szerződés megkötésekor, a bírói ítélettel egyenértékű egyezséget nem támadhatta meg. Amiatt utasította el a felperesnek az I. rendű alperes Polgári Takarékszövetkezetnél vezetett számlája megkeresésére vonatkozó bizonyítási indítványát, mert a házastársi közös vagyonba tartozó készpénz tekintetében a felek egyezséget kötöttek.

A felperesnek az életközösség megszűnése és a házasság felbontása közötti időszakban az erdők művelésére kifizetett 807 500 Ft, illetve az I. rendű alperes által felvett erdőtámogatások tekintetében is elutasította a keresetét, mivel - álláspontja szerint - azt részben rendezték a felek a 2011. február 21. napján keltezett egyezségükben. Az I. rendű alperes által kapott állami támogatást a bíróság a Magyar Államkincstár közlése alapján állapította meg és elutasította a felperesnek a bizonyítási indítványát, hogy az I. rendű alperesnek a Polgári Takarékszövetkezetnél vezetett számlájára rendeljen el bizonyítást. Megállapította **K.A.** érdektelen tanú és **SZAKÉRTŐ1** szakvéleménye alapján, hogy az I. rendű alperes az állami támogatást az erdőterületek művelésére fordította, emiatt a felperesnek az ezzel kapcsolatos követelését elutasította. A viharkár miatt kapott összeg tekintetében **R.J.** érdektelen tanú vallomása alapján arra a következtetésre jutott, hogy azt az I. rendű alperes az újratelepítésre fordította.

A **P.** utcai ingatlan tekintetében bizonyítási eljárást nem folytatott le a bíróság, a felperesnek erre vonatkozó indítványait elutasította, mert - ítéletének indokolása szerint - a felperes az I. RENDŰ ALPERES ÉDESAPJA (helyesen: M.) elleni keresetétől elállt és utóbb, az ezzel az ingatlannal kapcsolatosan a jogutódaival szemben igényt nem érvényesített.

Összességében megállapította, hogy a házassági vagyonközösséghez tartozó vagyon 144 005 101 Ft, amelyet a megosztáskor 6 562 725 Ft tartozás terhelt, így a nettó vagyon 137 443 376 Ft, melyből a felek jutója 68 721 188 Ft. Nem látta indokoltnak az I. rendű alperes kérelmének teljesítését, mely szerint a **R.** és **K.** utcai ingatlant árverés útján értékesítse, mert az I. rendű alperes tulajdonában maradó ingatlanok és a felperes tulajdonába kerülő ingatlanok között jelentős értékeltérés van a felperes javára, amely a felperes fizetési kötelezettségét eredményezné, ha ezen ingatlan tekintetében nem érvényesülne a természetbeni megosztás, továbbá ez a megosztás nem jelent az I. rendű alperes részére olyan terhet, amely méltányolható érdekét sértené. Nem látott lehetőséget arra sem az elsőfokú bíróság, hogy valamennyi külterületi ingatlant a felperes tulajdonába adja, mivel a per kezdetén előterjesztett keresetében ő is a **TELEPÜLÉS6-i** ingatlanoknak az I. rendű alperes tulajdonba adását kérte, illetve, hogy ha a felperes kérelmének megfelelően döntene, úgy az I. rendű alperest a későbbiekben az erdő kivágásával jelentkező jövedelemtől fosztaná meg úgy, hogy az eredeti megállapodással történő eltérést semmi nem indokolja. Rámutatott, helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy a házastársi közös vagyon megosztása esetén nem szükséges a földszerzési képességet igazolni, ugyanis a földszerzési maximum nem érvényesül, mert a felperes - bár ingatlan-nyilvántartáson kívül - de korábban tulajdonosa volt részben a mező- és erdőgazdálkodási földeknek. Megállapította, hogy a felpereshez - a **SZ.I.** utcai ingatlant terhelő tartozások levonását követően - nettó 88 677 960 Ft, míg az I. rendű alpereshez - a II. rendű alperesi tartozást figyelembe véve - 48 764 416 Ft került, így az I. rendű alpereshez kerülő nettó vagyonérték 19 956 772 Ft-tal kevesebb, mint az egyébként őt megillető rész, ezért ennek megtérítésére kötelezte a felperest az I. rendű alperes javára értékkiegyenlítés címen. A felek által teljesített tartozásokat is megosztotta és figyelembe vette.

A többlethasználattal kapcsolatos igényeket részben találta alaposnak. Arra volt figyelemmel, hogy az életközösség megszakadását követően a házastársi közös vagyonba tartozó ingatlanok megosztásra nem kerültek és a felek az 1/2-ed tulajdoni illetőségüknél nagyobb részt használtak. A felek azonban egymással szemben a peren kívüli megállapodásukban nem érvényesítettek igényt, ezért mivel ezt az igényét - az elsőfokú bíróság megállapítása szerint - a felperes csak 2016. május 10-én, az I. rendű alperes pedig 2014. május 26-án terjesztette elő, az állandó bírói gyakorlatot figyelembe véve visszamenőlegesen azokról nem határozott. Nem fogadta el az I. rendű alperesnek azt a hivatkozását, hogy a felperes 2011. február 21-én lemondott a többlethasználati díjról a **R.** utcai ingatlan tekintetében, mivel a felperes a nyilatkozatot még akkor tette, amikor a közös tulajdon megszűntetése rövid időn belül várható volt. A **SZ.I.** utcai ingatlan többlethasználatával kapcsolatos igényt azonban elutasította, mert azt a lakást a felek egyike sem használta. A lakáshasználati díjaknak az összegét részben a beszerzett szakértői vélemények, részben a felperes által előterjesztett és az I. rendű alperes által nem vitatott számítási mód alapján állapította meg és mindezek eredményeként kötelezte az I. rendű alperest a felperes javára 3 642 257 Ft-nak a megtérítésére.

Elutasította az elsőfokú bíróság a felperesnek a **P.** utcai ingatlannal kapcsolatos megtérítési és többlethasználattal kapcsolatos keresetét is, mert csak tulajdonossal szembeni perben lehetne ilyen igényt érvényesíteni. Megállapítása szerint a per anyagává tett telefonbeszélgetésből ugyan megállapítható, hogy a vételár az I. rendű alperes birtokába került, de annak felhasználásával utóbb, ugyancsak az - azóta elhunyt - édesapja nevére vásároltak másik ingatlant, így a felperesi igényt

nem találta alaposnak, miként a többlethasználati igényt sem, főként, hogy a felperes kötelmi igényt érvényesített.

Nem találta helytállónak a felperesnek a peres eljárással kapcsolatban felmerült biztosítási intézkedéssel kapcsolatos igényét, ugyanis azt a perköltségnél kell elszámlolni.

A felperesnek azt a kérelmét sem találta alaposnak, hogy az I. rendű alperest kötelezze valamennyi perköltségnek a megtérítésére, mert a felperes a perben nem álló **I. RENDŰ ALPERES ÉDESAPJA** tulajdonában lévő ingatlannal kapcsolatos igény, az erdőműveléshez nyújtott állami támogatással kapcsolatos igény, valamint a készpénzzel, ingóságokkal kapcsolatos igény tekintetében pervesztes lett, ezért állapította meg az ő pervesztességét nagyobb mértékben. Rögzítette, hogy 2 629 426 Ft költséget előlegezett a felperes az eljárás során, míg az alperes 1 663 035 Ft-ot.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő részben kijavítás iránti kérelmet a téves számítások tekintetében, részben fellebbezést. Az elsőfokú bíróság azonban az előbbi túlnyomó részt elutasította, azt csak a **SZ.I.** utcai ingatlan címe, illetve tulajdoni aránya tekintetében találta alaposnak. A felperes kérte, amennyiben az elsőfokú bíróság a kijavítás iránti kérelmének nem tesz eleget, úgy azt tekintsék fellebbezésnek és az ítéletet a másodfokú bíróság változtassa meg.

Sérelmezte az ingatlanvagyon teljes értékének összegét, mivel az szerinte helyesen 111 873 101 Ft. Állította, hogy a II. rendű alperesnél még fennálló hiteltartozás összege helyesen 4 850 969 Ft, az elsőfokú bíróság által megállapított 5 022 209 Ft-tal szemben. Az általa megfizetett II. rendű alperes hitel összege helyesen 8 016 832 Ft és ahhoz hozzá számította a 2017. szeptemberi és októberi törlesztést is. Szerinte a CIB Bank felé megfizetett közös hiteltartozás sem az elsőfokú bíróság által megállapított 2 737 362 Ft, hanem 2 781 513 Ft.

Kifogásolta a **V.** utcai ingatlan vonatkozásában a lakás havi használati díját, ugyanis annak összegét szerinte osztani kellett volna kettővel, amelyet az elsőfokú bíróság nem tett meg. A teremgarázs bérleti díját is kifogásolta, és az általa levezetett számítás alapján kérte megállapítani. Nem értett egyet a **R.** és **K.** utcai ingatlan tekintetében a számítással, és állította, hogy a **SZ.I.** utcai ingatlannál kétszeresen számolta el az elsőfokú bíróság a közös költségnél a 252 796 Ft-ot az I. rendű alperes javára. Azzal sem értett egyet, hogy az elsőfokú bíróság a perfeljegyzés kapcsán az általa kifizetett 145 200 Ft díjat nem vette figyelembe.

A fellebbezése pedig arra irányult, hogy a 2017. októberi, novemberi befizetéssel aktualizálja a bíróság a II. rendű alperesnél fennállt, már megfizetett hiteltartozást, a **SZ.I.** utcai ingatlan fennálló csatolt közös költsége tartozásánál 860 318 Ft-ot kért figyelembe venni a közös képviselő igazolása alapján. A **R.** és a **K.** utcai ingatlanok használati díjával kapcsolatban rámutatott, hogy már a 2015. szeptember 8-i beadványában benyújtotta erre vonatkozó keresetét, így szemben az elsőfokú bíróság által megállapított 2016. májusi időponttal, 8 hónappal több időre kell azt számítani, illetve azt 5 évre visszamenőleg kérte 4 254 417 Ft-ban elszámlolni.

Sérelmezte, hogy a **SZ.I.** utcai ingatlannál az I. rendű alperest terhelő többlethasználati díjat 225 112 Ft-ban nem állapította meg az elsőfokú bíróság pedig azt az életközösség megszakadásától 2011. április 24-ig az I. rendű alperes ügyvédi irodaként használta.

Kifogásolta, hogy a bíróság nem vette figyelembe a **SZ.I.** utcai ingatlan vonatkozásában a hiteltartozás, a közös költség, illetve a biztosítási díj tartozás részéről történt megfizetését, valamint a **V.** utcai ingatlan közös költségét sem mint közös tartozást, utóbbit 1 045 703 Ft-ban jelölte meg.

A különvagyona megállapításának elutasítását is fellebbezte, azt 4 313 880 Ft-ban rögzítette. Szerinte tévesen utasította el az elsőfokú bíróság ezt az igényét az általa csatolt okiratok ellenére.

Az erdőművelési költség tekintetében továbbra is kérte az általa korábban kifejtettek alapján a 807 500 Ft megtérítését az I. rendű alperestől, illetve álláspontja szerint a szakértő csak valószínűsítette azt, hogy az I. rendű alperes a megkapott összegeket az erdőre fordította, e körben további bizonyítás iránti kérelmet is előterjesztett.

Sérrelmezte a K. utcai ingatlan (a továbbiakban: **K.** utcai ingatlan) tekintetében is a közös vagyoni jelleg megállapítását, amelyből utóbb a **P.** utcai ingatlan került megvásárlásra. Nem értett egyet azzal sem, hogy a fellebbezési illeték viselését az elsőfokú bíróság az ő számára terhesebben állapította meg, kérte azt 1/2-1/2-ed arányban megosztani.

Az I. rendű alperes a csatlakozó fellebbezésében, fellebbezési ellenkérelmében akként kérte az ítélet megváltoztatását, hogy a **SZ.I.** utcai ingatlant, valamint valamennyi külterületi ingatlannak a felperesi tulajdont képező 1/2-ed részét adja a bíróság az ő tulajdonába, illetve állapítsa meg, hogy a **TELEPÜLÉS6-i** ingatlanok a tulajdonában maradnak házastársi közös vagyon megosztása címén. Kérte, hogy az ítélet tábla a **V.** utcai ingatlannak a nevében álló 1/2-ed részét adja a felperes tulajdonába, csakúgy mint a **R.**, illetve a **K.** utcai ingatlanok 1/2-1/2-ed tulajdoni hányadát. Kérte, állapítsa meg, hogy a **SZ.I.** utcai ingatlanhoz tartozó közös költség, illetve OTP Lakástakarék tartozás őt, míg a **R.** utcai ingatlanhoz tartozó hitel a felperest terheli, továbbá kérte, hogy kötelezze a felperest fizessen meg számára 3 981 541 Ft-ot értékkiegyenlítés és többlethasználati díj jogcímén.

A felperes kijavítási kérelmével összefüggésben rámutatott arra, hogy az elsőfokú bíróság valóban helytelenül jelölte meg az ingatlanvagyonuk értékét. A CIB Bank felé fennálló tartozás vonatkozásában rámutatott, hogy az nem csak a felperes által hivatkozottösszegszerűség körében téves, de teljes egészében alaptalan is, mert a felek közötti elszámolás során irányadó az az egyezség, hogy ezt a tartozást a felperes köteles megfizetni, így az az ő terhét képezi. Egyetértett abban a felperessel, hogy a **V.** utcai lakás havi használati díjának számítását az elsőfokú bíróság nem indokolta meg kellő mértékben, hogy azok milyen számítási mód alapján került megállapításra, azonban szerinte nincsenek alátámasztva a felperes fellebbezésében helyesnek megjelölt díjak sem. Azt hangsúlyozta, hogy a felek között nem volt megegyezés a díjak összegére vonatkozóan a per során.

Egyetértett az ítélettel abban, hogy 10 000 Ft volt a garázs havi használati díja, illetve azt is elismerte, hogy a 312 796 Ft összegű közös költségen felül további költség számára a **SZ.I.** úti ingatlannal összefüggésben nem jár. Állította, hogy a termőföldnek minősülő, a felek házassági vagyonszétválásához tartozó ingatlanokon fennálló vagyonszétválás megszüntetésével kapcsolatban az elsőfokú bíróság ítélete törvénysértő. Kifejtette, hogy „A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról” szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) 10. §-a szerint termőföld tulajdonjogát csak földművesnek minősülő természetes személy szerezhethi meg, márpedig a felperes nem igazolta a szerzőképességét. Idézte a Földforgalmi törvény 5. §-ának 7. és 13. pontját, a 16., 17. és 36. §-ait az álláspontja igazolására. Rámutatott, hogy a felperes és közötte közeli hozzátartozói viszony már nem áll fenn, így a felperes az ő tulajdonában álló 1/2-ed tulajdoni hányad vonatkozásában nem szerezhethet tulajdont, anélkül, hogy igazolná a szerzőképességét, mivel az számára új szerzésnek minősülne.

Kifogásolta, hogy a bíróság a II. rendű alperes felé fennálló tartozást 5 022 209 Ft összegben állította be a vagyonmérlegbe, ugyanis csak a tőketartozást kell figyelembe venni. Szerinte az helyesen a 2017. szeptember és október hónapokra történt befizetést is elszámolva 4 176 113 Ft.

A **SZ.I.** utcai ingatlan közös költségével összefüggésben kiemelte, hogy 2018. május hónappal bezárólag annak teljes összege - ha továbbra sem fizették a közös költséget - 1 031 660 Ft lesz. Az OTP Lakástakarék fennálló fizetési kötelezettségét ő is 737 312 Ft-ban kérte megállapítani.

A **V.** utcai lakás használati díja vonatkozásában előadta, hogy nem az elsőfokú bíróság által megállapított időpontban, 2014. május 26-án, hanem már 2013. szeptember 2-án érvényesítette az

igényét, így az elszámolás alapja 49 hónap. Nem értette azt, hogy az elsőfokú bíróság milyen számítási módszerrel állapította meg a **IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ** nyilatkozatával szemben a havi használati díj mértékeket az abban rögzítettnél alacsonyabb összegben. Az összes bérleti díj fele részének, 2 308 225 Ft-nak a megtérítésére tartott igényt, a teremgarázs vonatkozásában pedig a havi 5000 Ft-ra. Kérte fellebbezésében a használati díj mint tőkeösszeg után középátlagos időponttól a késedelmi kamat megállapítását is.

Fenntartotta a **SZ.I.** utcai ingatlannal kapcsolatban előterjesztett többlethasználati díj iránti igényét is. Rámutatott, hogy a felperes 2011. február 21-én az ingatlant birtokba vette, nem kívánta annak használatát számára engedélyezni és ő csak - a felperes fizikai elérhetetlensége folytán - szükségszerűséből nyitotta fel az ingatlant az indokolt munkák elvégzésének biztosítása érdekében. A használati díj összegét e tekintetben 1 313 350 Ft-ban kérte megállapítani az általa megjelölt másodfokú ítélet meghozataláig terjedő időre is számított időszakra.

Sérelmezte a **R.** és **K.** utcai ingatlanok után érvényesített többlethasználati díj megállapítását is, utalva arra, hogy a felperes lemondott erről az igényéről a peren kívüli megállapodásukban.

Egyetértett a felperesi különvagyon elutasításával, viszont a saját különvagyona tekintetében hangsúlyozta, hogy azt a felperes többször is elismerte, például 1 500 000 Ft-ban az általa előterjesztett 83. sorszámú vagyonmérlegben is, hiszen a **V.M.** utcán lévő közös lakást és az ő tulajdonát képező garázst egyben adták el és azt fordították a **R.** utcai ingatlan megvásárlásához.

Kérte az 1 369 000 Ft ingóérték különbözet elszámolását is, mert azt szerinte nem tette meg az elsőfokú bíróság, holott az egyezségük erre vonatkozott.

A II. rendű alperes számára felperes által megfizetett összeget 5 878 148 Ft-ban ismerte el.

A felperesnek a **V.** utcai közös költség elszámolásával kapcsolatos igényével összefüggésben rámutatott arra, hogy azt az elsőfokú bíróság nem hagyta figyelmen kívül, mert az ingatlan többlethasználati díja körében figyelembe vette, illetve a közös költség 2016. december 31-ét követő időpontra vonatkozóan nem is került igazolásra.

Az erdőművelési költségek tekintetében egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletével, illetve a **K.** utcai és a **P.** utcai ingatlannal összefüggő igényeknél is kérte az ítéletnek a helybenhagyását. A saját számításai szerint még a felperes az, aki köteles számára 3 981 541 Ft-ot fizetni, így kérte az ítélet megváltoztatását.

Az ítéletábra a felperes fellebbezését és az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezését részben, az alábbiak szerint találta alaposnak.

Előrebocsátja az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróságnak az alapeljárásban hozott .../119. számú ítélete a felperes jogalap nélküli gazdagodás és kártérítés megfizetése iránti kereseti kérelmének elutasítása - többek között a **BIZTOSÍTÓ2** biztosítás visszavásárlási összege, a felperes részéről átutalt 1 780 000 Ft és a felhasznált 337 301 Ft - tekintetében jogerőre emelkedett, ezért azt ahogyan az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította, e vonatkozásban az igény ismételt elbírálására nem volt lehetőség, az ítélt dolgot eredményezett, emiatt beszámításként sem lehet figyelembe venni.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban csak részben tett eleget az ítéletábra hatályon kívül helyező végzésében foglalt iránymutatásoknak, a perbeli jogvita elbírálásához szükséges mértékben azonban a tényállást feltárta, az általa lefolytatott bizonyítási eljárás anyaga ezért elégséges volt az ítélet felülbírálatához, olyan eljárásjogi szabálysértést az elsőfokú bíróság nem vétett, amely miatt a tárgyalás megismétlése vagy kiegészítése lett volna szükséges.

A hatályon kívül helyező határozatában az ítéltábla ugyan felhívta az elsőfokú bíróság figyelmét arra, hogy a közös vagyon megosztása, a vagyoni igények teljeskörű rendezése feltételezi a peres felek részletes, személyes meghallgatását, a vagyonszármazék felállítását és az azon alapuló elszámolást, azonban ezen kötelezettségének az elsőfokú bíróság nem tett eleget.

Bár a megismételt eljárásban a 2. sorszámú végzésében felhívta a felperest vagyonszármazék előterjesztésére, a személyes meghallgatás során azonban az egyes vagyontárgyakra tételesen a feleket nem nyilatkoztatta, határozatában vagyonszármazékot nem állított fel, amely egyrészt számítási hibákhoz vezetett, másrészt az elsőfokú döntés megértését, az ítélet számításainak ellenőrizhetőségét nehezítette. A megfelelő személyes meghallgatás hiánya eredményezte azt is, hogy a felek a perbe vitt igényeik újra és újra megfogalmazására kényszerültek, ezáltal az ügyben tárgyalások sokaságára került sor. Az elsőfokú bíróság nem tisztázta minden egyes vagyontárgy vonatkozásában a vagyontárgy közös tulajdona mikénti megszüntetésének módját, mitöbb teljeskörűen indokolási kötelezettségének sem tett eleget.

Az elsőfokú bíróság tévesen vonta értékelése körébe a házassági perben már megosztott ingó vagyontárgyakat is, azok ismételt megosztása ugyanis - ítélt dolog lévén - nem képezte/nem képezhette a per tárgyát, a teljeskörű rendezés csak a perbe vitt, a jelen per tárgyát képező vagyontárgyakra vonatkozott. Más kérdés, hogy a peres feleknek a házasság felbontásakor, illetve az azt megelőző napon keletkezett szerződéseinek értelmezése szempontjából, a szerződési akarat vizsgálatakor ezen vagyontárgyak is jelentőséggel bírhatnak, ezek ismeretében állapítható meg például a szerződés esetleges érvénytelensége vagy ítélt meg a „kimaradt vagyontárgyak” köre.

Az ítéltábla a rendelkezésre álló adatok és a felek másodfokú eljárásban tett nyilatkozatai, a II. rendű alperes felé fennálló aktualizált tartozás ismeretében a vagyonszármazékot felállította, a számítási hibákat saját elszámolása útján korrigálta, az elsőfokú ítélet indokolását kiegészítette.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét „A polgári perrendtartásról” szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: 1952. évi Pp.) 253. §-ának (2) bekezdése szerint a rendelkező részben írt mértékben részben megváltoztatta, döntése indokolását pedig a felek fellebbezési és csatlakozó fellebbezési kérelmének sorrendjétől és az ítélet indokolásától eltérően, a felállítandó vagyonszármazékhoz igazította.

I. Felperes különvagyoni igénye

A felperes alaptalanul sérelmezte a fellebbezésében a **CÍM1** alatti telek és lakóingatlan 3/8-ad tulajdoni hányadára alapított különvagyoni igénye elutasítását. A jelen eljárásban alkalmazandó „A házasságról, a családról és a gyámságról” szóló 1952. évi IV. törvény (a továbbiakban: Csjt.) 27. §-ának (1) bekezdése a közös vagyon mellett vélelmet állít fel, eszerint az életközösség fennállása alatt szerzett, illetőleg annak megszűnésekor meglévő vagyontárgyakat a házastársak közös tulajdonának kell tekinteni, hacsak azok különvagyoni jellegét nem bizonyítják.

A perbeli esetben a felperes azt állította, hogy a megjelölt ingatlan eladásából származó örökrésze a **R. utcai ingatlan** vételárába került felhasználásra.

Jóllehet a különvagyon (örökség) meglétét bizonyította, az elsőfokú bíróság a törvényi vélelemmel szemben a rendelkezésre bocsátott bizonyítékokat mégsem találta elégségesnek arra, hogy állítását, miszerint azt a **R. utcai ingatlanba** felhasználta, elfogadja. A bizonyítékok értékelése körében az elsőfokú bíróság nyomatékkal tulajdonított jelentőséget annak a felek által 2011. február 21. napján kötött szerződésben tett nyilatkozatnak, amelyben a felek kinyilvánították, hogy az ott felsorolt ingatlanok - így a **R. utcai ingatlan** is - teljes egészében a házastársi közös vagyon részét

képezik, abban különvagyonuk nincs. Az elsőfokú bíróság indokát adta annak, hogy a vélelemmel és ezen nyilatkozattal szemben miért nem fogadta el a különvagyon felhasználását igazoltnak. Tény, hogy a felperes adóbevallásában a **R.** utcai ingatlan nevesítésére nem került sor, de az adóbevallásban rögzített összeg és az örökrész értéke sem voltak egyezők, ezért megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság mérlegelése okszerű volt. Az egyébként megfelelt a méltányosság követelményének is, minthogy az elsőfokú bíróság hasonló okok miatt a hasonló nagyságrendű, bár nem azonos összegű I. rendű alperesi különvagyon felhasználását sem találta bizonyítottnak.

II. I. rendű alperes különvagyoni igénye

Az I. rendű alperes is alaptalanul sérelmezte a csatlakozó fellebbezésében a **V.M.** utcai garázs és a roncsautó eladási ára felhasználására alapított különvagyoni igénye elutasítását.

Az elsőfokú bíróság ezen különvagyon meglétét is igazoltnak találta, azonban felhasználását a **R.** utcai ingatlan vételárához nem találta bizonyítottnak. Az I. rendű alperes különvagyoni igénye elutasításának indoka lényegében megegyezett a felperes különvagyoni igényének az elutasítási indokával, azokkal az ítélőtábla a fentiek szerint kifejtettek alapján egyetértett.

III. Közös vagyon

Aktív vagyon (ingatlanok)

1. Erdők, szántók (vagyonmérleg 7-32. pontja)

A peres felek különvagyoni igényeiken túlmenően egyezően jelölték meg a házastársi közös vagyonhoz tartozó ingatlanok körét, azok forgalmi értéke részben egyező előadásukon, részben a beszerzett szakértői véleményeken alapult.

A felperes az elsőfokú bíróság döntését e körben nem sérelmezte, azonban az I. rendű alperes egyrészt vitatta a termőföldnek minősülő, a vagyonszösséghez tartozó ingatlanok közös tulajdona megszüntetési módját, amely álláspontja szerint a felperes szerzőképességének hiányában törvénysértő volt, másrészt, részben ezzel is összefüggésben a **VÁROSI** ingatlanok közös tulajdonának eltérő módon történő megszüntetését kérte.

Az ítélőtábla mindenekelőtt a felperes szerzőképességét vizsgálta, minthogy a termőföldek közös tulajdonának a mikénti megszüntetése befolyásolta az egyéb vagyontárgyak, különösen a perbeli ingatlanok megosztását.

Az ítélőtábla az I. rendű alperes fellebbezését azonban a termőföldek szerzőképessége vonatkozásában nem találta alaposnak.

A Földforgalmi törvény hatálya kiterjed az ország területén lévő valamennyi földre [2. § (1) bek.], eltérő rendelkezés hiányában az erdőkre is, a föld tulajdonjogának bármilyen jogcímen, illetve módon történő megszerzésére.

A Földforgalmi törvény 10. §-ának (1)-(2) bekezdései kimondják, hogy a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg akkor, ha a birtokában álló földterület nagysága a megszerezni kívánt földterület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, mely alól a törvény a tulajdonjogot átruházó személy közeli hozzátartozói státusza és a földszerzés rekreációs célja esetén enged kivételt. A Földforgalmi törvény alkalmazásában az 5. §-ának (7) bekezdése szerint földműves a **Magyarországon** nyilvántartásba vett belföldi személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú képzettséggel rendelkezik, vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve

- a) mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan **Magyarországon** folytat, és ebből igazoltan árbevétele

származott vagy az árbevétele azért maradt el, mert a megvalósult mező- vagy erdőgazdasági célú beruházás még nem hasznosulhatott, vagy

- b) legalább 25%-ban tulajdonában álló, **Magyarországon** bejegyzett mezőgazdasági termelő szövetkezet olyan tagjának minősül, aki mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve mező-, erdőgazdasági és az azokat kiegészítő tevékenységeket személyes közreműködésként végzi.

A földműves pedig a föld tulajdonjogát a Földforgalmi törvény 16. §-ának (1) bekezdése szerint - a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő földterület nagyságának a beszámításával - 300 hektár mértékig szerezheti meg (földszerzési maximum).

A perbeli esetben a termőföldek az I. rendű alperes nevében nyilvántartottak, azonban azoknak a felek 1/2-1/2-ed arányban tulajdonosai, bár a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjoga bejegyzését sem korábban, sem jelen eljárásban nem igényelte.

Az I. rendű alperes csatolta a földműves nyilvántartásba vételéről kiállított határozatot, a felperes azonban az elsőfokú bíróság felhívása ellenére igazolást nem csatolt, nyilvántartásba vétele tényét a másodfokú eljárásban sem állította, illetve igazolta.

Az I. rendű alperes ennek hiánya miatt állította, hogy a felperes nem szerezheti meg a mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogát, emiatt az elsőfokú bíróság által választott vagyonmegosztás nem alkalmazható, az törvényi tilalomba ütközik.

A Földforgalmi törvény 17. §-ának c) pontja a 2014. május 1-jén meglévő földön fennálló házastársi vagyonszövetség megszüntetésével a volt házastársak tulajdonába kerülő földterület nagyságával összefüggésben előírja, hogy a 16. §-ának (1) bekezdésében meghatározott földszerzési maximum túlléphető.

Csak hogy, ahogyan azt a Kúria megállapította, egy csereszerződéssel összefüggő földművesnek nem minősülő cserepartner csereszerződésének semmissége ügyében hozott határozatában, a Földforgalmi törvény 16. §-ának (1) bekezdésére való utalásnak a földszerzési maximum szempontjából van jelentősége és nem a földszerző személyt illetően. Azaz, amikor a jogalkotó a földszerzési maximum szabálya alóli kivételt állapította meg, nem különböztetett a törvény szövege szerint a tulajdonosi kör személyei között (Kúria .../5.).

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen állította meg, hogy a felperesnek nem szükséges a földszerzési képességét igazolni, esetében a hivatkozott jogszabályhely szerinti földszerzési maximum sem érvényesül.

Az elsőfokú bíróság ezért helyesen döntött a felek szerződésével és a korábbi perbeni nyilatkozataival egyezően az erdők és a szántók megosztásáról.

2. VÁROS-i ingatlanok (vagyonmérleg 1-3. pontja)

Az ítéletábra nem találta alaposnak az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezését a **VÁROSI** ingatlanok közös tulajdonának az elsőfokú ítélettől eltérő módon történő megszüntetése vonatkozásában.

Az ítéletábra már a hatályon kívül helyező végzésében rámutatott - többek között - arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése során a méltányosság követelményét is érvényre kell juttatni. Súlyosan sérti az I. rendű alperes érdekét, ha - hozzájárulása hiányában - az általa lakott ingatlan esetében a közös tulajdon megszüntetésére akként kerül sor, hogy azt a felek belső jogviszonyában a felperes fizetési kötelezettsége terheli.

„A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről” szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 41. §-a alapján a jelen eljárásban a közös tulajdon megszüntetése körében alkalmazandó „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:84. §-a tartalmazza a közös

tulajdon megszüntetésének szabályát. Jóllehet előírja, hogy a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani, hangsúlyozni kell, hogy a közös tulajdonban lévő ingatlan természetbeni megosztása nem azonos a házastársi közös vagyon természetbeni megosztásával. Az utóbbi ugyanis a házastársi vagyonszövetséghez tartozó vagyontárgyaknak (ingatlanoknak, vagyoni értékeknek) értékarányos elosztását jelenti a felek között, míg az ingatlan természetbeni megosztása egy adott ingatlannak a felosztását jelenti új, önálló ingatlanokra.

Ennek hangsúlyozása azért szükséges, mert a közös tulajdont képező ingatlanok elosztása során is figyelemmel kell lenni a közös tulajdon megszüntetésének a szabályaira. A bíróságnak egyrészt a Ptk.-ban meghatározott sorrendben kell vizsgálni az egyes megszüntetési módok alkalmazásának lehetőségét, másrészt figyelemmel kell lenni az ott írt kötelező érvényű rendelkezésekre.

Itt is hangsúlyozza az ítélet tábla, egységes a bírósági gyakorlat abban, hogy a megfelelő megszüntetési mód kiválasztása csak akkor lehetséges, ha a bíróság a felek nyilatkozatát minden egyes megszüntetési mód tekintetében beszerzi. Tisztázni kell, hogy van-e olyan megszüntetési mód, amelynek az alkalmazása ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik, illetve van-e a közös tulajdon megszüntetésének olyan módja, amelynek alkalmazásában a felek egyetértenek.

A felek egybehangzó nyilatkozatának hiányában ugyanis a törvényben meghatározott sorrend szerint kell a közös tulajdon megszüntetésének valamennyi módját vizsgálni. A Ptk.-ban meghatározott sorrendiség pedig a bírósággal szemben az ítélet indokolási kötelezettségét támasztja, hogy a bíróság miért az adott megszüntetési módot juttatja érvényre [1/2017. (IX.11.) PK vélemény az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről].

A perbeli esetben a felek a **VÁROSI** ingatlanok közös tulajdonának megszüntetési módját nem egyezően kérték, míg a felperes a **R.** utcai és a **K.** utcai ingatlanoknak az I. rendű alperes tulajdonba adását kérte, addig az I. rendű alperes azok árverését kérte arra hivatkozással, hogy az életközösség megszűnése óta az életkörülményeiben bekövetkező változások miatt azok fenntartási költsége, illetve felújítási költsége, valamint az ingatlant terhelő hitel olyan jelentős mértékű, amely viselésére nem képes, az ingatlanok tulajdonba adása méltányos érdekeit jelentősen sértené.

Az elsőfokú bíróság a döntése meghozatalakor csak a házastársi közös vagyon természetbeni megosztására, az értékegyenlőségre fókuszált és figyelmen kívül hagyta a Ptk. 5.84. §-a (1) bekezdésének második fordulátát, amely a természetbeni megosztást követően előírja, hogy a közös tulajdon tárgyait, vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt, megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja, ehhez azonban a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a benne lakó méltányos érdekeit. Mindez pedig azt jelenti, hogy az I. rendű alperes beleegyezése hiányában az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna az I. rendű alperes mint bentlakó méltányos érdekeit.

Mivel az elsőfokú bíróság az I. rendű alperesnél számolta el az ingatlant terhelő, a II. rendű alperes felé fennálló hiteltartozást, így a korábbi határozata szerinti méltánytalanságot kiküszöbölte. Az a körülmény azonban, hogy az I. rendű alperes nem rendelkezik megfelelő összeggel a hiteltörlesztő részletek és a fenntartási költségek fedezésére, alapul szolgálhatott volna a méltánytalanság megállapítására - csak hogy a felperes által fizetendő értékkülönbségre tekintettel, ez az érdeksérelem kiküszöbölhető, ezért az I. rendű alperes által hivatkozottak nem tekinthetők olyan méltányolható körülménynek, amely az ingatlannak az I. rendű alperes tulajdonába adását akadályozná és indokolná annak árverési értékesítését.

A felek korábbi megállapodása is az ingatlanok I. rendű alperesi tulajdonba adására irányult, mely szándéknyilatkozatot is az értékelés körébe kellett vonni.

Tekintettel pedig arra, hogy a felperes teljesítőképességéről nyilatkozott és azt az I. rendű alperes sem vonta kétségbe, nem látta indokát az ítéletábra annak sem, hogy a felek korábbi megállapodásától eltérően ossza meg az ingatlanokat, és akár a **SZ.I.** utcai ingatlan közös tulajdonának megszüntetéséről az elsőfokú bíróság döntésétől eltérően rendelkezzen. Mivel a **R.** és a **K.** utcai ingatlanokat az ítéletábra is az I. rendű alperes tulajdonába adta, a **SZ.I.** utcai lakás vonatkozásában a döntés megváltoztatását az I. rendű alperes lakhatásának biztosítása sem indokolta.

3. VÁROS2i ingatlanok (vagyonmérleg 4-6. pontja)

A peres felek a **V.** utcai ingatlan közös tulajdonát lényegében nem sérelmezték, ezért azt az ítéletábra nem érintette. Mivel pedig a felek nem hivatkoztak az ingatlanok forgalmi értékének változására sem, a közös tulajdon megszüntetése az egyezően elfogadott értékén alapult.

Passzív vagyon (közös vagyoni tartozások - vagyonmérleg 33-35. pontja)

1. Az I. rendű alperes alappal sérelmezte a fellebbezésében a II. rendű alperes felé fennálló hiteltartozás (vagyonmérleg 33. pont) összegének megállapítását. Az ítéletábra az idő múlására is tekintettel az elszámolást a másodfokú ítélet meghozatalának napjára, mint értéknapi aktualizálta és a II. rendű alperes által igazolt összegű tartozást az I. rendű alperes oldalán az elsőfokú bíróság döntésének megfelelően a vagyonmérlegbe beállította. Tekintettel arra, hogy az ítéletábra a **R.** utcai ingatlan közös tulajdonának megszüntetési módját és ezen tartozásnak a felek belső jogviszonyában történő elszámolását nem változtatta meg, így az azt terhelő adósság a felperes oldalán történő elszámolása sem vált szükségessé.

2. A felek egyezően jelölték meg az OTP Lakástakarék felé fennálló tartozás (vagyonmérleg 34. pont) összegét, azt az ítéletábra a **SZ.I.** utcai ingatlan közös tulajdonának megszüntetése és a közös adósságnak a felek belső jogviszonyában történő rendezésére tekintettel a felperesnél számolta el.

3. Az idő múlására tekintettel mindkét fél kérte a **SZ.I.** utcai társasház felé fennálló közös költség tartozás aktualizálását, amely a másodfokú ítélet meghozatalakor 1 031 660 Ft. Az ítéletábra a peres felek belső jogviszonyában ezt a felperesnél számolta el, a **SZ.I.** utcai ingatlan közös tulajdonának megszüntetési módjára tekintettel.

IV. Pénzügyi elszámolások

1. A felperes alappal sérelmezte a fellebbezésében az életközösség megszűnése után az általa, a **SZ.I.** utcai ingatlan fenntartására megfizetett 433 607 Ft közös költség, OTP Lakástakarék törlesztés és 11 830 Ft biztosítási díj elszámolásának hiányát. A teljesítés tényét az I. rendű alperes sem vitatta, azt ezen összegben a saját maga által irányadónak tekintett vagyonmérlegbe is beállította.

2. A felperes a fellebbezésében megalapozottan kérte az általa megfizetett II. rendű alperes felé fennálló tartozásoknak a másodfokú ítélet meghozataláig történő elszámolását, az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezése, amely azonban a 2011. február 21. napjáig kifizetett törlesztő részletek elszámolásnak mellőzésére irányult, nem volt alapos. A felperes az elsőfokú ítélet meghozatalát követően további 172 000 Ft törlesztést megfizetett, melyet maga az I. rendű alperes sem vitatott, így az e címen elszámolandó összeg 8 016 832 Ft-ra növekedett.

Az I. rendű alperes ugyanakkor nem bizonyította, hogy 2011. február 21. napjáig az elszámolás megtörtént, önmagában ugyanis abból, hogy a tartozást a későbbiekben a felperes lett volna köteles kiegyenlíteni, az elszámolás megtörténte és egyenértékűségére nem vonható le következtetés. A felek megállapodása a közös vagyon megosztására irányult, ezért egyes aktív vagy passzív

vagyontárgyak kiemelésére a megállapodásból nincs lehetőség, annál is inkább, mivel megállapodásuk teljesítése meghíúsult.

3. CIB banki hitel visszafizetése

Az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezése, amely a 2011. február 21. napjáig törlesztett CIB banki befizetések mellőzésére irányult, ugyanezen okból nem volt alapos. Ugyanakkor az ítéletábla a felperes fellebbezésének megfelelően a befizetés összegét - az elsőfokú bíróság számítási hibáját korrigálva - 2 781 513 Ft-ban állapította meg.

4. V. utcai ingatlan közös költsége

Mind a felperes, mind az I. rendű alperes részben alappal sérelmezte a fellebbezésében, illetve csatlakozó fellebbezésében a V. utcai ingatlan után megfizetett közös költség elszámolását.

Az elsőfokú bíróság a V. utcai ingatlan után a viszontkereset előterjesztésétől kötelezte többlethasználati díj fizetésére a felperest, helyesen azonban az I. rendű alperes 2013. szeptember 2-án terjesztette elő a viszontkeresetét, ezért az ítéletábla ezen időszakra is kiterjesztette az elszámolást. A többlethasználati díj megállapítása során annak összegét az elsőfokú bíróság a fizetendő közös költséggel csökkentette, így annak kétszeres elszámolására nincs lehetőség. A felperes alaptalanul állította, hogy a többlethasználati díj kalkulációjánál levonásba helyezett összeg teljesítésként nem értékelhető, mivel a többlethasználati díj fizetése nem vitásan ennek beszámításával került megállapításra, az elsőfokú bíróság pedig a többi ingatlan esetében azt a számítási metodikát nem követte.

A többlethasználati díj fizetési kötelezettség megállapítását megelőző időszakra azonban az elszámolás jogszerű. Az ítéletábla csupán visszaul a 2008. július és 2011. február közötti időtartam vonatkozásában a korábbi, a IV.2. pontban kifejtett álláspontjára, miszerint az elszámolás tényét nem igazolták, lényegében mindegyik fél viselte az általa lakott ingatlan költségét, de megállapodásuk kiterjesztően, joglemondásként nem értelmezhető.

Mindezekre tekintettel a kifizetett közös költség elszámolása 2008. július 1-je és 2013. augusztus 31-e között az alábbiak szerint alakult:

2008-ban	863 Ft
2009-ben	684 Ft
2010-ben	045 Ft
2011-ben	95 067 Ft
2012-ben	196 Ft
2013-ban	533 Ft
Összesen	1 081 388 Ft.

5-7. A SZ.I. utcai ingatlant terhelő közös költség, hitel, biztosítási díj és ingatlanadó

A felperes alappal sérelmezte a SZ.I. utcai ingatlan I. rendű alperes által megfizetett közös költségének és OTP Lakástakarék törlesztésének elszámolását. Az I. rendű alperes maga sem vitatta, hogy a társasház részére megfizetett, 312 796 Ft tartalmazza a lakáshitel törlesztését is, ezért további 252 796 Ft elszámolásának nem volt helye. Ugyanakkor egyező volt a felek előadása az ingatlanra befizetett építményadóra (480 000 Ft) és egyéb költségekre (22 722 Ft), amelynek összege így összesen 815 518 Ft volt.

8. K. utcai lakás értékesítéséből származó bevétel

Alapítványul igényelte a felperes a fellebbezésében a K. utcai lakás értékesítéséből származó bevétel elszámolását.

Az elsőfokú bíróság helyesen utasította el a felperes erre vonatkozó keresetét. A felperes az őt terhelő bizonyítási teher ellenére ugyanis az ingatlan közös vagyona tartozását nem bizonyította, a szerződés érvénytelenségére alapított igényét az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonossal, I. RENDŰ ALPERES ÉDESAPJA-val, illetve annak későbbi jogutódaival és szerződő partnereivel szemben nem érvényesítette. Az ingatlan közös vagyoni jellege hiányában pedig annak nincs jelentősége, hogy az ingatlan értékesítését követően a vételárat az I. rendű alperes édesapja az I. rendű alperes rendelkezésére bocsátotta vagy sem.

9. Erdőművelési költség

A felperes alapítványul sérelmezte a fellebbezésében az elsőfokú bíróság döntésének az erdőművelési költség elszámolásának elutasítására vonatkozó rendelkezését.

Az elsőfokú bíróság mindenekelőtt elutasította a felperes által az életközösség megszűnése és a 2011. február 21-e között kifizetett művelési költség elszámolása iránti igényét. Bár a felperes azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy a 2011. februári elszámolás az életközösség megszűnésének napjára történt-e avagy sem, ténylegesen megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság nem nevesített álláspontja következetesen megjelent döntése során. A rendelkezésre bocsátott megállapodásból az következik, hogy a peres felek kifejezetten elszámoltak a banki megtakarításokkal, a folyószámlájuk egyenlegével, abból pedig, hogy meghatározták azt az értékkülönbséget, amelyet a felperesnek az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetésekor kell megfizetnie, az következik, hogy nem volt olyan elszámolási igény, amellyel ezt a fizetési kötelezettséget csökkentették volna. Vagyis az elszámolás a szerződéskötés időpontjára történt, amelyből az következik, hogy a 807 500 Ft ismételt elszámolására nincs jogi lehetőség.

Szükséges rámutatni, hogy az aktív vagyonnal történő elszámolás nem azonosítható a passzívakkal történő elszámolással, ezért a IV. 2-3. pontoknál kifejtett ellentétes álláspont csupán látszólagos.

Az elsőfokú bíróság a Magyar Államkincstár közlése alapján helyesen állapította meg a teljes állami erdőtámogatás összegét, a Polgári Takarékszövetkezet megkeresése ezért nem vált szükségessé, jóllehet arra helytállóan hivatkozott a felperes, hogy a megkeresésre az általa írt tartalommal, célzottan is lehetőség lett volna. Az elsőfokú bíróság döntése alapjául helyesen fogadta el K.A. érdektelen tanú vallomását és SZAKÉRTŐ1 aggálytalan szakvéleményét, amelyekben helytállóan vonta le azt a következtetést, hogy az I. rendű alperes az erdőtámogatást az erdőterületek művelésére fordította. SZAKÉRTŐ1 véleménye szerint ugyan a kifizetési bizonylatok hiánya a transzparens pénzügyi elszámolást megakadályozta (86. sorszámú szakvélemény 9. oldal), de szakvéleményét nem feltételezésekre, hanem konkrétumokra alapozva adta, kikérve a szakmában dolgozó szakemberek véleményét, a szakirodalomra és személyes tisztességére, 53 éves gyakorlatára hivatkozva.

Bár a szakvélemény szerint sem állapítható meg, hogy az egyes években mennyit költöttek az erdő művelésére, de az sem, hogy egyes műveleteket elhagytak volna, vagy rosszul végeztek volna el. Mivel pedig az erdő megfelelő állapotban volt, minden munkálat elvégzése feltételezhető (89. sorszámú szakértői vélemény 10. oldal).

A szakértő véleménye ezért szakmai érvekkel alátámasztott volt, az ítéletábra az elsőfokú bíróság mérlegelésével egyetértett, ahogyan pedig arra az I. rendű alperes is hivatkozott, a bírósági gyakorlat szerint a polgári perben a bizonyítottságnak nem a kétséget kizáróság szintjét kell elérnie. Mivel pedig a bizonyítékok okszerű mérlegelése a másodfokú bíróságot is köti, a fellebbezési

eljárásban nem volt lehetőség, sem indok a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére (BH2006.403.).

10. Pénzügyi elszámolások összegzése

Az ítéltábla a pénzügyi elszámolások összegzéseként megállapította, hogy a felperes által megfizetett közös tartozás összege 12 325 170 Ft, az I. rendű alperes által megfizetett közös tartozás összege 815 518 Ft, összesen 13 140 688 Ft volt, mely alapján az egy főre jutó tartozás összege 6 570 344 Ft-ban határozható meg. Az I. rendű alperest a felek által fizetett összegek figyelembevételével 5 754 826 Ft fizetési kötelezettség terheli.

V. Többlethasználati díjak elszámolása

Felperes által fizetendő I. rendű alperesnek

1. A V. utcai lakás többlethasználati díja

Az I. rendű alperes alappal sérelmezte a felperes többlethasználati díj fizetési kötelezettsége kezdő időpontjának a megállapítását. Az I. rendű alperes helyesen (.../87. számú beadványában), 2013. szeptember 2. napjától kezdődően terjesztette elő kérelmét, ezért az ítéltábla a felperes fizetési kötelezettségének kezdő időpontját korrigálta és azt a másodfokú ítélet meghozataláig terjedő időre kiterjesztette. Az ítéltábla a többlethasználati díj összegét a közös költséggel csökkentett bérleti díjjal egyezően állapította meg, majd a felperest terhelő díj összegére felszámította az I. rendű alperes viszontkeresetének megfelelően, az évente középátlagos időtől járó a régi Ptk. 301. §-ának (1)-(2) bekezdései alapján számított késedelmi kamat összegét. Itt mutat rá az ítéltábla, hogy a felperesnek kamat követelése ugyan volt, azonban annak elutasítása miatt fellebbezést nem terjesztett elő. Ezért az I. rendű alperest terhelő többlethasználati díjak esetében, az nem került felszámításra, figyelemmel a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésében szabályozott döntési korlátra. Ennek megfelelően a felperest terhelő többlethasználati díj fizetési kötelezettség a következők szerint alakult:

Időszakérlet díj/hónap (Ft)érlet díj/időszak (Ft)özös költség/idős zak (Ft)	Többletha sználati díj (bdj.köz. költ.)/idős zak (Ft)	Többlethas ználati díj 1/2-ed tulajdoni hányadra (Ft)	Többlethasznála ti díj + késedelmi kamat (Ft)			
2013.09.01- 2013.12.31.	000	000	88 458	542	771	288
2014.	95 000	1 140 000	000	000	500	599
2015.	000	1 200 000	250	1 028 750	375	589
2016.	000	1 440 000	000	1 149 000	500	409
2017.	000	1 620 000	000	1 380 000	000	700
2018.01.01- 2018.05.31.	000	000	000	000	500	046
Összesen						2 731 631

2. V. utcai teremgarázs többlethasználati díja

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a V. utcai teremgarázs bérleti díját. A **SZAKÉRTŐ2** szakértő véleménye szerint az ingatlan teremgarázs, így a nem önálló jellege miatt az havi 10 000 Ft volt, amely felperes tulajdoni hányadára vetítve 5000 Ft.

Az I. rendű alperes helyesen, az igényét 2013. szeptember 2-ától a másodfokú ítélet meghozataláig érvényesítette, összesen 57 hónapra (57 x 5000 Ft) 285 000 Ft, amelyre az ítélet tábla a régi Ptk. 301. §-ának (1)-(2) bekezdései alapján szintén felszámította az évente középátlagos időtől számított késedelmi kamat összegét, így a felperes tartozását 293 522 Ft-ban számolta el.

Az ítélet tábla a kamatot nem az I. rendű alperes által megjelölt időponttól állapította meg, hanem évente középátlagos kezdő időponttól számolta ki. Kétségtelen, hogy időszakonként járó szolgáltatás esetében van lehetőség - az 1. számú BK-PK állásfoglalás megfelelő alkalmazásával - átlagos számítás alapján, egységes kamatfizetési kezdő időpont meghatározására. A kamatfizetés ilyen módon való megállapítása tulajdonképpen a számítás egyszerűsítése, de egységes kamatfizetési kezdő időpont, csak akkor határozható meg, ha az eredmény megközelítőleg olyan, mint ami akkor állna be, ha a bíróság minden részösszeg után külön számítaná ki a kamat mértékét. A bírói gyakorlat ezt különösen akkor tartja célszerűnek, ha az időszakosan járó részösszegek - használati díj - közel azonosak (Legfelsőbb Bíróság .../7.).

3. SZ.I. utcai ingatlan többlethasználati díja

A felperes alaptalanul, az I. rendű alperes részben alappal sérelmezte a fellebbezésében, illetve csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú bíróságnak a **SZ.I.** utcai ingatlan többlethasználati díjára vonatkozó döntését.

A peres felek által egyezően előadott tényállás szerint az ingatlant 2008. július 1. napjától 2011. április 24. napjáig az I. rendű alperes birtokolta, ügyvédi irodaként is használva azt. 2011. április 24. napjától pedig az ingatlan 2014. október 28. napjáig a felperes birtokában volt, majd 2014. október 28. napján az I. rendű alperes az ingatlant hibaelhárítás miatt felnyitotta és a zárat lecserélte. A zárcseréről a felperest értesítette, azonban a lakás kulcsainak átadása a felek közötti vitás helyzet miatt megghiúsult, abba végül mindketten beletörődtek és az ingatlant nem használták.

Az elsőfokú bíróság döntése ezért a 2014. október 28. napját követő időszak vonatkozásában helytálló volt, többlethasználat ugyanis egyik fél részéről sem valósult meg.

A felperes a keresetében visszamenőlegesen 5 évre, 2010. szeptember 1. napjától kezdődően kérte a többlethasználati díj megállapítását az ingatlanra, csak hogy egységes a bírósági gyakorlat avonatközásban, hogy az egyik tulajdonostárs használata mindaddig ingyenes, amíg azt a másik fél visszterhessé nem teszi (Legfelsőbb Bíróság .../6.). A többlethasználati díj iránti igényt 5 évre visszamenőlegesen nem lehet érvényesíteni, mert úgy kell tekinteni a kialakult helyzetet, hogy a felek ráutaló magatartással a többlethasználat ingyenességében állapodtak meg. Megállapodásuk módosítására pedig visszamenőlegesen nincs mód (.../12.). Ezért az igényérvényesítés kezdő időpontja az erre vonatkozó keresetmódosítás benyújtása. Mivel pedig a felperes a kérelmét csak 2015. szeptember 8-án terjesztette elő, igényérvényesítésére ezen időponttól lett volna lehetőség, onnantól azonban az ingatlan már nem volt az I. rendű alperes birtokában.

Az I. rendű alperes ugyanakkor - helyesen - 2013. szeptember 2-ától tette visszterhessé a felperes használatát, ezért 2014. október 28-ig a felperesi többlethasználat visszterhessége folytán az ítélet tábla a felperes díjfizetését megállapította. Az ítélet tábla a többlethasználati díjra a régi Ptk. 301. §-ának (1)-(2) bekezdései alapján évente középátlagos időtől felszámította a késedelmi kamat mértékét is. Az elszámolás az alábbiak szerint alakult:

Időszak	Többlethasználati díj/hónap (Ft)	Többlethasználati díj/időszak (Ft)	Többlethasználati díj 1/2-ed tulajdoni hányadra (Ft)	Többlethasználati díj + késedelmi kamat (Ft)
2013.09.02-2013.12.31.	62 969	876	938	448
2014.01.01-	56 972	720	860	811

2014.10.28.				
Összesen				259

4-5. **R.** és **K.** utcai ingatlanok többlethasználati díja

A felperes és az I. rendű alperes részben alappal sérelmezték a **R.** és a **K.** utcai ingatlanok után megállapított többlethasználati díj elszámolását.

Mindenekelőtt rögzíteni szükséges, hogy a felek nem a bontóperi egyezségükben, hanem a 2011. február 21. napján kötött szerződésükben állapodtak meg akként, hogy a felperes kifejezett nyilatkozattal lemondott a **R.** utcai ingatlan többlethasználati díj iránti igényéről. A felperes azonban helyesen hivatkozott arra, hogy az érvényes megállapodásuk nem ment teljesedésbe, az ingatlan gyermekeknek történő ajándékozása nem történt meg és emiatt utóbb jogszerűen teheti - megállapodásuk ellenére - visszterhessé az I. rendű alperes többlethasználatát.

Ezt azonban csak attól az időponttól teheti meg, amikortól e vonatkozásban a keresetét kiterjesztette, amely - helyesen - 2015. szeptember 8. napja volt.

A **K.** utcai ingatlanra azonban a lemondás nem vonatkozott, de a megállapodás hiánya ténylegesen a fentiekben kifejtett okból az elszámolást nem befolyásolta, az igény visszamenőleges érvényesítésére ugyanis itt sem volt lehetőség.

Mindezekre tekintettel az elszámolás az alábbiak szerint alakul:

R. utcai ingatlan többlethasználati díja

Időszak	Többlethasználati díj/hónap	Többlethasználati díj/időszak	Többlethasználati díj 1/2-ed tulajdoni hányadra
2015.09.08-2015.12.31.	606	424	212
2016.	327	1 779 924	962
2017.	868	2 002 416	1 001 208
2018.01.01-2018.05.31.	868	340	170
Összesen			2 555 552

K. utcai ingatlan többlethasználati díja

IdőszakTöbblethasználati díj/hónapTöbblethasználati díj/időszakTöbblethasználati díj 1/2-ed tulajdoni hányadra			
2015.09.08-2015.12.31.	13 133	63 040	31 520
2016.	15 760	120	94 560
2017.	17 730	760	380
2018.01.01-2018.05.31.	17 730	88 650	44 325
Összesen			785

Mindezek alapján a peres felek között felállított vagyonmérleg és egységes elszámolás az alábbiak szerint alakult:

	Felperesnél	Alperesnél
I. Felperes különvagyon	-	-
II. Az I. rendű alperes különvagyon	-	-
III. Közös vagyon		

Aktív vagyon (Ingatlanok)		
1. SZ.I. utcai lakás	8 350 000 Ft	
2. R. utcai lakás		600 000 Ft
3. K. u. beépítetlen terület		5 868 000 Ft
4. V. u. alatti lakás	900 000 Ft	
5. V. u. alatti teremgarázs	2 000 000 Ft	
6. V. u. alatti tároló	000 Ft	
7. .../1 hrsz.-ú, 8 ha 5335 m ² területű „szántó” művelési ágú ingatlan	5 760 113 Ft	
8. .../10 hrsz.-ú, 1 ha 0412 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan	780 Ft	
9. .../11 hrsz.-ú, 1 ha 4500 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan:	500 Ft	
10. .../6 hrsz.-ú, 2 ha 1156 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan	1 375 140 Ft	
11. .../5 hrsz.-ú, 2 ha 0368 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan	920 Ft	
12. .../55 hrsz.-ú, 3954 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan	010 Ft	
13. .../56 hrsz.-ú, 2328 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan	320 Ft	
14. ...i 9304 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan	760 Ft	
15..../8 hrsz.-ú, 1 ha 6530 m ² területű „szántó” művelési ágú ingatlan	1 074 450 Ft	
16. .../29 hrsz.-ú, 4 ha 6540 m ² területű „szántó” művelési ágú ingatlan	3 025 100 Ft	
17. .../9 hrsz.-ú, 1 ha 7874 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan	1 161 810 Ft	
18. .../10 hrsz.-ú, 2 ha 4043 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan	1 562 795 Ft	
19. .../11 hrsz.-ú, 5967 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan	855 Ft	
20. .../23 hrsz.-ú, 1 ha 1365 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan	725 Ft	
21. .../25 hrsz.-ú, 1 ha 1305 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan	825 Ft	
22. .../28 hrsz.-ú, 1 ha 7442 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan	1 133 730 Ft	
23. .../2 hrsz.-ú, 4 ha 9612 m ² területű „erdő, kivett árok” művelési ágú ingatlan	2 604 630 Ft	
24. .../3 hrsz.-ú, 3 ha 3533 m ² területű „erdő” művelési ágú ingatlan	1 760 483 Ft	
25. .../2 hrsz.-ú, „erdő” művelési ágú ingatlan	7 851 610 Ft	
26. .../8 hrsz.-ú, „erdő” művelési ágú ingatlan	565 Ft	
27. .../5 hrsz.-ú, 4 ha 6882 m ² területű „erdő és árok” művelési ágú ingatlan	3 633 355 Ft	
28. .../12 hrsz.-ú, 3 ha 3194 m ² területű „szántó” művelési ágú ingatlan		2 489 550 Ft
29. .../13 hrsz.-ú, 3 ha 4400 m ² területű „szántó” művelési ágú ingatlan		2 580 000 Ft
30. .../14 hrsz.-ú, 3 ha 9728 m ² területű „szántó” művelési ágú ingatlan		2 979 600 Ft
31. .../15 hrsz.-ú, 1 ha 3848 m ² területű „szántó, mocsár” művelési ágú ingatlan		1 038 600 Ft
32. .../21 hrsz.-ú, „erdő” művelési ágú ingatlan		2 218 875 Ft
Passzív vagyon (közös vagyoni tartozások)		
33. FHB Bank II. rendű alperesnél fennálló hiteltartozás		-4 224 094 Ft
34. OTP Lakástakarék még fennálló tartozás	-737 312 Ft	
35. SZ.I. utca közös költség tartozása	-1 031 660 Ft	
Összesen	329 504 Ft	550 531 Ft

Házastársi közös vagyon nettó összege
Egy főre jutó összege
Felperesnek jutó
I. rendű alperesnek jutó
Felperes által fizetendő értékkülönbözet

105 880 035 Ft
940 017,5 Ft
329 504 Ft
550 531 Ft
12 389 486,5 Ft

IV. Pénzügyi elszámolások

Felperes által megfizetett közös tartozások

1. SZ.I. utcai közös költség	
OTP hitel és biztosítási díj	445 437 Ft
2. FHB banki hitel	8 016 832 Ft
3. CIB banki hitel	2 781 513 Ft
4. V. utcai közös költség	1 081 388 Ft
Összesen:	12 325 170 Ft

I. rendű alperes által megfizetett közös tartozások

5. SZ.I. utcai közös költség OTP hitel	796 Ft
6. SZ.I. utcai közös költség hitel és biztosítási díj	22 722 Ft
7. SZ.I. utcai ingatlanadó	000 Ft
Összesen:	518 Ft

Teljesítések elszámolása

Felperes által megfizetett összeg összesen	12 325 170 Ft
I. rendű alperes által megfizetett összeg összesen	518 Ft
Összesen:	13 140 688 Ft

Egy főre jutó tartozás	6 570 344 Ft
I. rendű alperes által fizetendő felperesnek	5 754 826 Ft

V. Többlethasználati díjak elszámolása

A felperes által fizetendő I. rendű alperesnek

1. V. utcai lakás többlethasználati díja + késedelmi kamat	2 731 631 Ft
2. V. utcai garázs többlethasználati díja + késedelmi kamat	293 522 Ft
3. SZ.I. utcai lakás többlethasználati díja + késedelmi kamat	436 259 Ft
Összesen:	3 461 412 Ft

Alperes által fizetendő felperesnek

4. R. utcai ingatlan többlethasználati díja	2 555 552 Ft
5. K. utcai ingatlan többlethasználati díja	276 785 Ft
Összesen:	2 832 337 Ft

Felperes által fizetendő többlethasználati díj	3 461 412 Ft
I. rendű alperes által fizetendő többlethasználati díj	2 832 337 Ft

Felperes által fizetendő többlethasználati díj különbözet I. rendű alperesnek	075 Ft
--	---------------

VI. Egységes elszámolás

- Felperes által fizetendő értékkülönbözet I. rendű alperesnek 12 389 486 Ft
- I. rendű alperes által fizetendő közös tartozás elszámolása körében felperesnek -5 754 826 Ft

• Többlethasználati díj elszámolásából eredő felperesi fizetési kötelezettség I. rendű alperesnek	629 075 Ft
• Felperes által fizetendő ingóérték különbözet	1 369 000 Ft
Felperes által fizetendő I. rendű alperesnek egységes	8 632 735 Ft

Az ítélet tábla az egységes elszámolásra tekintettel az I. rendű alperes fizetési kötelezettségét mellőzte, míg az elszámolás eredményeként mutatkozó különbözetre a felperes fizetési kötelezettségét leszállította.

Az ítélet tábla észlelte, hogy az elsőfokú bíróság úgy kereste meg a közös tulajdont képező ingatlanok fekvése szerinti járási hivatalok földhivatali osztályait, hogy a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetését nem kötötte az elszámolás eredményeként mutatkozó megváltási ár megfizetésének igazolásához, amely súlyosan sértette az I. rendű alperes érdekeit, ezért az ítélet tábla rendelkezett a megkeresések kiegészítéséről.

Az ítélet tábla nem találta alaposnak a felperes fellebbezését az elsőfokú perköltség viselése tekintetében sem.

Először is rámutat az ítélet tábla arra, hogy az elsőfokú bíróság a perfeljegyzéssel felmerült és a felperes részéről megfizetett 145 200 Ft-ot figyelembe vette, mint a felperesnél felmerült költséget. A felperes 284 226 Ft szakértői költséget előlegezett, amelyhez az elsőfokú bíróság hozzászámította a 145 200 Ft-ot, és annak eredményeként állapította meg a felperes által előlegezett, az elsőfokú ítélet 22. oldalán szereplő 429 426 Ft készkiadást.

Kiemeli továbbá az ítélet tábla, hogy az elsőfokú bíróság részéről megállapítottakon (a **K.** utcai, illetve az annak helyébe lépett ingatlannal, az erdőműveléshez nyújtott állami támogatással, továbbá a készpénzzel, valamint ingóságokkal kapcsolatos igényeken) túlmenően a felperes keresete alaptalannak bizonyult a **R.** utcai ingatlannál elszámolni kívánt különvagyoni, a **TELEPÜLÉS6-i** erdőkitermelésből származó és részben a többlethasználati díjak összecsúszásával kapcsolatos igény tekintetében is. Emiatt az elsőfokú bíróság által megállapított 2/3-1/3-ad pervesztességi-pernyertességi arány helytálló. Az ítélet tábla emiatt nem látott okot sem az államnak járó fellebbezési illeték, sem pedig az elsőfokú bíróság által az I. rendű alperes javára megállapított perköltség tekintetében az ítéletet megváltoztathatására.

Az ítélet tábla észlelte, az elsőfokú bíróság - annak ellenére, hogy az I. rendű alperesnek már korábban az elsőfokú eljárás során illetékfeljegyzési jogot engedélyezett -, nem rendelkezett a viszontkereseti illetékviseléséről. Annak összegét az ítélet tábla az I. rendű alperesnek a .../87. számú beadványában előterjesztettek alapján állapította meg 421 800 Ft-ban, ugyanis a lejárt összegek után az illeték 353 400 Ft lett volna, míg a jövőre nézve az 1952. évi Pp. 24. §-a (2) bekezdésének a) pontja értelmében a **V.** utcai ingatlannál 50 400 Ft, a garáznál pedig 18 000 Ft.

Ebben a tekintetben a lejárt összegek vonatkozásában az I. rendű alperes pervesztés lett, visszamenőleg ugyanis nem tehető a használat visszterhessé. A jövőre nézve járó díjak tekintetében pedig csak részben lett pernyertes. Mindezekre tekintettel az ítélet tábla az I. rendű alperest 391 800 Ft, míg a felperest a marasztalásának megfelelően 30 000 Ft viszontkereseti illeték megtérítésére kötelezte „A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban” című 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2), valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdései alapján.

Az ítélet tábla a másodfokú perköltségről az 1952. évi Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján határozott. A felperes fellebbezése 26%-ban vezetett eredményre (a fellebbezett 29 926 471 Ft-ból 8

368 047 Ft-ban lett pernyertes), emiatt igényt tarthat az általa lerótt 2 394 074 Ft fellebbezési illeték 26%-ára, amely 622 460 Ft.

Az I. rendű alperes ugyanakkor a fellebbezés tekintetében tisztán pernyertes lett 48%-ban, amelyre „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (Ükr.) 3. §-ának (1), (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdései szerint számított ügyvédi munkadíj ugyanannyi összegű, mint a felperes által előlegezett illeték.

Az I. rendű alperes a csatlakozó fellebbezése vonatkozásában túlnyomórészt pervesztes lett, ugyanis az ítéletábra nem látta teljesíthetőnek az általa kért közös tulajdon megszüntetési módot, ezért a csatlakozó fellebbezésben vitatott 3 371 596 Ft érték után számította ki a felperest megillető ügyvédi munkadíjat az Ükr. már idézett rendelkezései alapján.

Az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezésével összefüggésben újabb illeték már nem merült fel, figyelemmel „Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény 51. §-ának (1) bekezdésében szabályozott illetékkedvezményre, ugyanis korábban az ítéletábra az elsőfokú ítéletet a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaira tekintet nélkül helyezte hatályon kívül.

Debrecen, 2018. május 22.

Szilágyiné dr. Karsai Andrea s.k. a tanács elnöke, Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit s.k. előadó bíró, Dr. Dzsula Marianna s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -