

A Fővárosi Ítéletábra a Babos és Gál Ügyvédi Iroda (**felperesi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Gál Martina Dóra ügyvéd) által képviselt felperes neve(**felperes címe**) felperesnek, a Csapó és Császár Ügyvédi Iroda (**alperesi képviselő címe**, ügyintéző: dr. Császár Gábor ügyvéd) által képviselt alperes neve(**alperes címe**) alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2018. május 22. napján kelt, majd 119. sorszámu végzésével kijavított 66.P.22.954/2014/110. számú ítéletével szemben az alperes által 111., a felperes által 112. sorszámu alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, a felperes által fizetendő összeget 9.847.050 (Kilencmillió-nyolcszáznegyvenhétezer-ötven) forintba felemeli, és mellőzi az alperes perköltség fizetésre kötelezését.

Egyebekben az elsőfokú ítélet fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 529.914 (Ötszázhuszonkilencezer-kilencszáztizennégy) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest és az alperest, hogy külön felhívásra fizessenek meg az államnak 90.432 (Kilencvenezer-négyszázharminckettő) – 90.432 (Kilencvenezer-négyszázharminckettő) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás szerint a peres felek 2003 októberétől élettársi kapcsolatban éltek, majd 2006. augusztus 12-én házasságot kötöttek. Házassági életközösségük 2010 nyarán szakadt meg, házasságukat a Monori Járásbíróság 4.P.20.956/2010/10. számú ítéletével felbontotta.

A felperes a nagymamája által kisajátításból kapott pénzből 2003. március 24-én 17 millió forintért, a nagymama holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten vásárolta a ... hrsz. alatt nyilvántartott és ... szám alatti ingatlan (a továbbiakban: ingatlan), ahova a tisztasági festést követően 2003 októberében költöztek be a peres felek. Az alperes édesapjától kapott 900.000 forintból 2004 őszén a felek felújították az ingatlan garázsát. Ezt követően elhatározták az ingatlan teljes felújítását és átépítését. ... Polgármesteri Hivatal Építési Osztálya 2005. február 17-én engedélyezte az építkezést. A tervek alapján a meglévő épület toldalékának lebontása után egy új kétszintes bővítmény alakult ki az ingatlanon. Ezzel együtt korszerűsíteni tervezték a villamos hálózatot, a gépészetet és a

nyílászárókat. Az új földszinti alapterület 103,6 m², a tetőtér pedig 96,17 m² lett. Az építkezés idejére a felek a felperes szüleihez költöztek.

2005. május 19-én a felperes értékpapírszámla szerződést kötött 3.000.200 forint összeggel. A felperes ugyanezen a napon 5 millió forint banki hitelt is felvett az építkezéshez az ... Banktól. A hitelfelvételt megelőzően a bank értékbecslője a perbeli ingatlan forgalmi értékét átépítés előtti állapotban 14.200.000 forintban, hitelbiztosítéki értékét 12.780.000 forintban állapította meg. Házasságkötésük alkalmával 2006-ban mintegy 2.500.000 forint nászajándékot is kaptak a felek, melyet az építkezésre fordítottak. A felperes édesanyja 2007. március 14-én több ingatlant adott el 3.207.442 forintért és ezt a felperes rendelkezésére bocsátotta. Az építkezést mindkettőjük családja segítette munkával és anyagiakkal is. Az építkezésen dolgozott az alperes, az alperes édesapja, a felperes édesapja, valamint a felperes szüleinek egy munkavállalója is.

Az építkezés befejezését követően 2010 februárjában a felek az időközben megszületett gyermekükkel a még nem teljesen kész ingatlanba költöztek, 2010 márciusában azonban a felperes a kapcsolat megromlása miatt visszaköltözött a szüleihez. A házassági bontóperben a felek egyezséget kötöttek a ingatlan osztott használatára vonatkozóan, azóta azonban az alperes egyedül lakik az ingatlanban.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze őt az alperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdoni hányadának megváltása fejében 2 millió forint megfizetésére. Kötelezze továbbá az alperest többlethasználati díj megfizetésére, 2015-ben havi 172.000 forint, 2016-tól pedig havi 188.400 forint alapul vételével. Perköltségigénye is volt az alperessel szemben.

A perben kirendelt igazságügyi szakértő véleményét elfogadva keresetének indokolásaként kifejtette, hogy az ingatlan forgalmi értéke 38,2 millió forint. Az építkezés 19 millió forintos bekerülési költségéből kiindulva saját külön vagyonát 17.037.000 forintban kérte elszámolni. Előadta, hogy édesanyjától először 3 millió, majd ezt követően további 5 millió, 1,1 millió és még 2 millió forintot kapott. Maga részére kérte elszámolni a nászajándék felét és előadta, hogy a hitelt is egyedül végtörlesztette. Saját rokonai végezték továbbá a festést, melyet szülei fizettek. Az alperes édesapja által végzett asztalosmunkák értékét 2 millió forintban elfogadta. Nem vitatta a garázsra fordított 900.000 forint alperesi különvagyonát sem. A többlethasználati díj tekintetében a felperes állította, hogy az alperes tetteleg bántalmazta, ezért költözött el a gyermekkel a szüleihez.

Az alperes ellenkérelmében a házastársi közös vagyon megosztását nem ellenezte, kérte azonban, hogy a bíróság 1/2 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be, és őt jogosítsa fel az ingatlan magához váltására. Különvagyonai beruházásainak ellenértékét 16 millió forintban határozta meg.

Ellenkérelmének indokolásában kifejtette, hogy édesapja mint asztalos 11 millió forint értékben készítette el az ingatlan famunkáit és ajándékba adta nemcsak a munkáját, hanem a felhasznált anyagot is. Kapott még további 3 millió forintot készpénzben és 900.000 forintot fordított a garázs felújítására, mely szintén különvagyon. Kétségbe vonta, hogy a felperes által felvett hitelt teljes egészében az építkezésre használták volna fel, azt azonban elismerte, hogy azt teljes egészében a felperes fizette vissza. A többlethasználati díj igény tekintetében előadta, hogy a felperes kizárólagos használatába került területeket tiszteletben tartja, csak a közös helyiségeket használja.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felek házastársi közös vagyonát akként osztotta meg, hogy kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 5.933.113 forintot. Kötelezte továbbá az

alperest, hogy 15 napon belül ingóságaitól kiürítve bocsássa a felperes birtokába az ingatlant. Megállapította, hogy a felek egyidejű teljesítésre kötelesek azzal, hogy a teljesítésben a felperes köteles elől járni. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a bíróság a feleket, hogy a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illetékből az adóhatóság felhívására a felperes 750.000 forintot és az alperes ugyancsak 750.000 forintot fizessen meg. Kötelezte továbbá a bíróság az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 500.000 forint plusz áfa perköltséget.

Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy az életközösség megszakadásának időpontjára tekintettel az ügyben a házasságról, családról és gyámságról szóló 1952. évi IV. törvényt (a továbbiakban: Csjt.) és a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényt (a továbbiakban: Ptk.) kell alkalmazni. A bírói gyakorlat szerint a házastársi életközösséggel az azt megelőző élettársi életközösség egységbe olvad. Ennek kezdő időpontját a felek házasságának felbontása iránt folyamatban volt perben tett egyező nyilatkozatokra alapítottnak 2003 októberében, a házassági életközösség végét pedig a jelen eljárásban elhangzott egyező előadásukra figyelemmel 2010 nyarában határozta meg. Kifejtette, hogy a beruházás 2005 és 2010 között zajlott, annak pontos menetét azonban nem lehetett meghatározni építési napló és tételes számlák hiányában. Emiatt a bekerülési költséget a kirendelt igazságügyi szakértő véleményét elfogadva 2010. évi értéken határozta meg 22.458.260 forintban. A felek kölcsönös elismerésére tekintettel a garázshoz nyújtott alperesi különvagyoni hozzájárulást 900.000 forintban, az asztalos munkákra figyelemmel pedig további 2 millió forintban határozta meg. A felperesi különvagyoni értékét szintén az alperesi elismerésre tekintettel 9 millió forintban fogadta el, és felperesi különvagyoni hozzájárulásként értékelte a felperes által felvett 5 millió forintos hitelt is, ez mindösszesen 14 millió forint. Ez alapján kiszámította, hogy a felperesi különvagyoni 62,3%-ot, az alperesi különvagyoni 15,3%-ot, a közös vagyoni hozzájárulás pedig 22,4%-ot tett ki az értéknövekményből.

A perben kirendelt igazságügyi szakértő véleményét egyéb vonatkozásában is elfogadta. Az alperes által a per befejező szakaszában beadott szakvéleményt azonban az alperesi perelhúzó magatartásként értékelte, és ezért a kirendelt bírósági szakértő véleményével azt nem ütköztette. Az indokolásban hosszan ismertette az alperes perelhúzóként értékelt perbeli magatartását. Az ingatlan 2016-os értékét az elvégzett beruházások nélkül 16.500.000 forintban, a megvalósult beruházással együtt 38.889.105 forintban határozta meg. Ebből a kettő különbözeteként kiszámította, hogy a beruházás 22.389.105 forinttal növelte az ingatlan forgalmi értékét. A felperesi különvagyoni tehát 13.948.413 forint, az alperesi különvagyoni 3.425.533 forint, a felek közös vagyona pedig 5.015.159 forint. Ez utóbbiból az egy főre jutó 2.507.579 forint. A forgalmi értékből visszavetítve 32.955.922 forint a felperes, míg 5.933.113 forint az alperes jutója. Ez utóbbi összeg megfizetésére kötelezte a bíróság a felperest a Csjt. 27. §-ának (1), 28. §-ának (1) és 31. §-ának (2) bekezdése szerint.

A felperes által az ingatlan használatával kapcsolatban csatolt fényképek és e-mail váltások, valamint tanúk vallomása alapján az elsőfokú bíróság nem látta bizonyítottnak azt, hogy az alperes bántalmazta volna a felperest. Az pedig, hogy a felperes lehetetlennek tartotta az együttlakást az alperessel, ezért elköltözött az ingatlanból, a lakáshasználati díj megállapítását nem teszi lehetővé, mivel a közös tulajdonú ingatlanból a felperes kényszerítő ok nélkül, önként távozott. Az alperes ebből joggal vonta le azt a következtetést, hogy a felperes nem kíván visszaköltözni az ingatlanba. Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes többéltársasági díj iránti igényét elutasította. A le nem rótt kereseti illetékről a Pp. 81. §-a alapján rendelkezett, míg az alperes által fizetendő perköltség összegét a Pp. 8. §-a és 80. §-ának (1) bekezdése alapján határozta meg.

Az ítélet elleni fellebbezésében a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását és azt kérte, hogy adjon helyt a másodfokú bíróság a többlethasználati díj iránti kereseti kérelmének. Kérte ezért, hogy az ítélőtábla kötelezze az alperest 6.105.900 forint többlethasználati díj megfizetésére és marasztalja az alperest másodfokú perkölségben a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: költségrendelet) alapján.

Fellebbezésének indokolásában előadta, hogy a többlethasználati díj jogalapját ésösszecszerűségét is megfelelően bizonyította. Vitatta az elsőfokú ítélet azon megállapítását, hogy ne lett volna komoly szándéka visszaköltözni az ingatlanba, ebben csupán az akadályozta meg, hogy az alperes nem volt hajlandó kiköltözni. Fotókkal és tanúvallomásokkal igazolt magatartása és életvitele mellett a környezet alkalmatlan egy iskolás korú gyermek nevelésére. A többlethasználati díjösszecszerűsége tekintetében a szakvéleményt elfogadta és annak kiegészítését sem kérte a 2017-es év tekintetében pergazdaságossági szempontok miatt.

A másodfokú tárgyaláson pontosított fellebbezésében az alperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy a másodfokú bíróság emelje fel a felperes által fizetendő megváltási árösszegét 22,6 millió forintra és marasztalja a felperest másodfokú perkölségében a költségrendelet alapján. A bizonyítás másodfokon történt kiegészítését követően igényét leszállította 17,2 millió forintra. Kérte, hogy a bíróság az általa becsatolt magánszakértői véleményt fogadja el az ingatlan és különvagyónak értéke tekintetében. Rendelje el a szakértői vélemények összevetését, de lehetőleg rendeljen ki új szakértőt, vagy a szakvéleményt egészíttesse ki az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása érdekében, tekintettel arra, hogy 2016 óta jelentősen emelkedtek az ingatlanárak. Másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, amennyiben mindezen a másodfokú bíróságnak nincs lehetősége.

Fellebbezésének indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság lényeges tényeket tévesen állapított meg, mert a bizonyítékokat a Pp. 206. §-ával össze nem egyeztethető módon értékelte. Kifogásolta az elsőfokú ítéletnek a perelhúzó magatartásával kapcsolatban tett megállapításait. Különös tekintettel arra, hogy semmilyen érdeke nem fűződött az eljárás elhúzódnához. Vitatta a megállapított perkölségösszegét is, mert azt a pervesztesség arányától függetlenül határozta meg az elsőfokú bíróság. Továbbra is fenntartotta azt az elsőfokú eljárásban előadott álláspontját, hogy a beszerzett szakvélemény nem volt aggálytalan és az ingatlan jelen értéke tekintetében legalábbis kiegészítésre szorult volna. Az elutasítást az elsőfokú bíróság ugyan indokolta ítéletében, azonban az nem alapos. Mindez lényeges eljárási szabálysértés, amely az ítélet hatályon kívül helyezését vonhatja maga után. Kiemelte, hogy ha az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározására a szakértő által is alkalmazott ... árindexet vesszük alapul, akkor az ingatlan piaci értéke 60.165.300 forintban lenne megállapítható. Tévesen határozta meg a szakértő az ingatlan készülségi fokát is, az ugyanis helyesen 87,5%. A szakértői véleménnyel kapcsolatos fenntartásai ellenére azonban a 2017-re megállapított eredeti állapotnak megfelelő forgalmi értéket 14.500.000 forintban elfogadta, ezzel szemben azt az elsőfokú bíróság 16,5 millió forintban határozta meg. A különvagyoni hozzájárulásokról az volt az álláspontja, hogy különvagyonnak az számít, amit valamelyik fél a családjától kapott és bizonyíthatóan a házra költött. Erre a felperes által csatolt táblázat alkalmatlan. Az elsőfokú bíróság úgy tekintette, hogy 9 millió forintos felperesi hozzájárulást ismert el, ezt azonban a beszerzett bizonyítékok alapján 6.457.000 + 900.000 forintra módosította. A bíróság tévesen értékelte a felperes javára az 5 millió forint hitelt is. A saját különvagyoni hozzájárulását összesen 7.628.661 forintban határozta meg az általa beszerzett igazságügyi szakvélemény alapján. Minderre tekintettel a felperes több mint 50%-ban pervesztes lett, de a perkölséget mégis csak az alperesnek kell állnia.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az alperes fellebbezésének elutasítását kérte. Kifejtette, hogy a perben újabb szakértő kirendelésére nem elegendő indok az, hogy a felek bármelyike számára a perben kirendelt szakértő által megállapított összeg nem elfogadható. Ezen túlmenően az alperes az általa becsatolt magánszakértői véleményt egy olyan cég által készített megvalósulási tervre alapította, amely a terv készítésének idején már nem is létezett. Az alperes az általa előadottakat okiratokkal nem tudta bizonyítani. A bíróság több ízben felhívta az alperest bizonyítási indítványai előterjesztésére, ennek ellenére azonban az alperes csak a tárgyalás berekesztését megelőzően állt elő egy teljesen új koncepcióval a tényállás tekintetében. Nyilvánvaló, hogy az alperes érdekelt volt abban, hogy az eljárás minél később fejeződjön be, bízva a kedvezőbb ingatlanforgalmi értékben, illetőleg abban, hogy az eljárás végéig lakhatja az ingatlant. Előadta, hogy a saját különvagyonát a perben okiratokkal igazolta, és azt az alperes a 2014. október 8-án tartott tárgyaláson maga is elismerte. Ezzel szemben a saját különvagyonára körében édesapja is csupán 1 millió forintban jelölte meg a felhasznált faanyag értékét.

Fellebbezési ellenkérelmében az alperes a felperes fellebbezésének elutasítását és a költségrendelet szerinti perköltségében marasztalását kérte. Kiemelte, hogy a perben rendelkezésre álló bizonyítékok, illetőleg a felperes előadása alapján is az állapítható meg, hogy ténylegesen soha nem zárta el a felperest az ingatlan használatától és a felperes használatában álló részeket nem lakta. A felperesnek tehát lehetősége lett volna használni az ingatlant. A felperes mint tulajdonos egyébként is elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára jogosult, pénzbeli térítést csak akkor igényelhetne, ha a bíróság határozata, a felek megállapodása, vagy egyéb körülmények nem tennék lehetővé a természetbeni használatot. A felperes lényegében saját elhatározása alapján nem használta az ingatlant. Állította, hogy 2016. végén elköltözött az ingatlanból, ennek igazolására közjegyzői okiratot csatolt.

A felperes és az alperes fellebbezése is részben megalapozott.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes az elsőfokú ítélet ellen az alperes többlethasználati díj megfizetésére kötelezése iránt előterjesztett kereseti kérelmének elutasítása miatt, az alperes keresete szerinti többlethasználati díjban való marasztalása, az alperes pedig a felperes által részére fizetendő összeg felemelése érdekében fellebbezett. Így tehát az elsőfokú bíróság ítéletének a felperest 5.933.113 forint megfizetésére és az alperest az ingatlan kiürítésére kötelező, illetőleg az egyidejű teljesítést elrendelő és a felperest teljesítéssel való elől járási kötelezettségét kimondó rendelkezései fellebbezés hiányában a Pp. 224. §-ának (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedtek. Erre tekintettel a másodfokú felülbírálat az ítélet e rendelkezéseit nem érintette, az ítélet tábla kizárólag a felperesi marasztalás felemelésének és az alperes többlethasználati díj fizetésre kötelezésének kérdését vizsgálta. E körben megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a felperes által fizetendő megváltási összeg vonatkozásában a bizonyítást a szükséges terjedelemben nem folytatta le, és ezért a tényállást kis részben tévesen állapította meg, részben pedig tévesen értékelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat, így számítása helytelen volt. A többlethasználati díj tekintetében pedig tévesen értékelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat, és ezért helytelen jogi következtetésre jutott.

Az alperes fellebbezését annyiban találta megalapozottnak a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság valóban tévesen vette számba az ingatlan felújításához felhasznált felperesi, illetőleg alperesi különvagyonok összegét. Mindenek előtt helyesen hivatkozott arra az alperes a fellebbezésében, hogy az 5 millió forint kölcsönt nem lehet a felperes különvagyonai hozzájárulásaként figyelembe venni. Ezt egyébként az alperes már az elsőfokú eljárásban, a 104. számú beadványában (2. oldal utolsó előtti bekezdés) is megjegyezte, ehhez képest tévesen

rögzítette az elsőfokú bíróság ítéletében (4. oldal utolsó bekezdés), hogy az összeg különvagyoni jellegét az alperes nem tette vitássá. A kölcsönszerződést (66.P.25.483/2012/1/F/5. szám) ugyanis 2005. május 19-én, tehát a házassági életközösséget megelőző és az elsőfokú bíróság által helyesen hivatkozott bírói gyakorlat szerint abba beolvadó élettársi életközösség időtartama alatt kötötte a felperes. Az egységes bírói gyakorlat folytán ugyanis a házastársi kapcsolatot megelőző élettársi kapcsolat a házastársi életközösség időtartamába beleolvad. Így tehát a szerződés alapján folyósított összeg sem a felperes különvagyonára, hanem közös szerzemény, a megvalósított beruházás szempontjából közös vagyoni hozzájárulás.

Ezen túlmenően a felperes javára 9 millió forint különvagyoni hozzájárulást fogadott el az elsőfokú bíróság elsősorban arra tekintettel, hogy ezt az alperes elismerte. Az alperes azonban egymásnak ellentmondó nyilatkozatokat tett a felperes különvagyoni hozzájárulásának összegéről (pl. 2014. október 8-i tárgyalásról készült jegyzőkönyv 5. oldal első bekezdés, 104. számú beadvány 1. oldal utolsó bekezdés, 107. számú beadvány 1. oldal utolsó előtti bekezdés), tehát e nyilatkozatok közül valamelyik bizonyosan téves, és semmiképpen nem alapozhatja meg a Pp. 163. § (2) bekezdésének alkalmazását.

A másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján azonban arra a következtetésre jutott, hogy az alperes korábbi elismerő nyilatkozata fedi a valóságot. A tanúk vallomása és a rendelkezésre álló okiratok alapján ugyanis megállapítható volt, hogy a felperes több alkalommal kapott több milliós összegeket a családjától. Így a felperes az édesanyjától bizonyosan kapott 2005. május 19-én az értékpapír számla nyitásakor 3 millió forintot (66.P.25.483/2012/1/F/4. szám), 2006. szeptemberében a fűtés szerelésre 2 millió forintot, 2007. március 14-én további 3,2 millió forintot (66.P.25.483/2012/1/F/9. szám), valamint 2007. októberében a festésre 950.000 forintot. Ezt meghaladóan családtagjai és alkalmazottjuk fizikailag is hozzájárultak az építkezéshez. Ezek összes értékét a bíróság a Pp. 206. §-ának (1) bekezdése alapján bírói mérlegeléssel – az alperes korábbi elismerő nyilatkozatára is figyelemmel – 9 millió forintban fogadta el.

Tévesen határozta meg továbbá az elsőfokú bíróság az alperesi különvagyoni hozzájárulás összegét is, mert csak a felperes által elismert garázsra fordított 900.000 forintot, illetőleg az alperes édesapja által végzett és finanszírozott faipari munkák értékét vette figyelembe. Ezen túlmenően azonban az alperes édesapja egyéb munkákban is egyértelműen közreműködött és készpénzzel is segítette az építkezést. Mindent egybevéve a másodfokú bíróság a Pp. 206. §-ának (1) bekezdése alapján bírói mérlegeléssel 4 millió forintban fogadta el az alperes különvagyoni hozzájárulását.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által 22 millió forintban elfogadott beruházási költségek összegét is némiképp alacsonyabb összegben határozta meg, ugyanis a rendelkezésre álló szakvélemények és dokumentumok alapján egyértelmű, hogy az építkezés 2005 és 2010 között zajlott. A költségek egy jelentős része tehát már jóval 2010 előtt felmerült. Ehhez képest a szakértő által 2010-re meghatározott 22.458.260 forintos összegnél (33. számú szakvélemény 19. oldal) valamivel alacsonyabb összeg lehetett a beruházás tényleges költsége. Ezt erősítette egyébként a felperes előadása (3. számú jegyzőkönyv 3. oldal, negyedik bekezdés) is, mert ott maga is azt állította, hogy 10-12 millió forintot költöttek az építkezésre. Ezért a bíróság a szakértő által 2005-re meghatározott 18.982.810 forintos összeget (33. számú szakvélemény 19. oldal) is figyelembe véve bírói mérlegeléssel 20 millió forintban fogadta el a beruházás teljes költségét. A bizonyítékok eltérő értékelésére tekintettel ennyiben tehát módosítja az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást.

Ebből következően a 9, illetőleg 4 millió forintos különvagyoni hozzájáruláson túl további 7 millió

forint közös vagyoni hozzájárulást fordítottak a felek az építkezésre, amelyből 50-50%, azaz 3,5-3,5 millió forintnyi ráfordítás írható a javukra. Így tehát a felperes összesen 12,7 millió forint, az alperes pedig összesen 7,5 millió forint hozzájárulást számolhat el a maga javára, amely az értékelő beruházásokból való 62,5, illetőleg a 37,5%-os részesedés jelent.

Vitás volt továbbá a perben a beruházás hatására beállt értékelkedés összege. Az elsőfokú bíróság nem a beruházás befejezése kori időállapotra, azaz 2010-re vonatkozó értékek megállapítására rendelte ki a szakértőt. A másodfokú bíróság azonban a számítást a beruházás előtti és utáni műszaki állapotra irányadó 2016-os értékek összevetésével is kivitelezhetőnek tartotta. Erre az időpontra nézve azonban nem állt rendelkezésre az ingatlan beruházást megelőző műszaki állapotára irányadó érték. A szakértő által megállapított 16,5 millió forintos „jelenlegi” összeg (80. számú szakvélemény 6./ pont) ugyanis a szakvélemény keltének időpontjára, azaz 2017. február 15-re vonatkozik. Az elsőfokú bíróság ítéletében a számítások alapjául is ezt az értéket használta (elsőfokú ítélet 9. oldal utolsó bekezdés), ott ugyanakkor tévesen rögzítette azt, hogy az érték 2016-ra vonatkozik. Ebből következően helytelenül járt el, amikor az értékelkedés meghatározása érdekében ezt az értéket a szakértő által a 38. számú szakvéleményben meghatározott, a beruházás utáni műszaki állapotra vonatkozó, de ezen szakvélemény keltének időpontjára, azaz 2016. február 29-re irányadó 38.889.105 forintos értékből kivonva számította ki az értékelkedés 22.389.105 forintos összegét. A két eltérő időpontra vonatkozó beruházás előtti és utáni műszaki állapotra irányadó értékek ugyanis – az ingatlanárak abban az időben egy év alatt is jelentős emelkedése miatt – direkt módon nem vethetők össze. Erre tekintettel a megalapozott döntéshez szükséges volt az ingatlan beruházás előtti műszaki állapotra irányadó 2016. első negyedévi érték meghatározása is. Ez azonban a szükséges bizonyítás nem túl jelentős terjedelmére tekintettel nem indokolta az elsőfokú ítéletnek a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését.

A másodfokú bíróság által az alperes indítványára elrendelt szakvélemény kiegészítésben a szakértő a beruházás előtti műszaki állapotra irányadó 2006. évi értéket 14,8 millió forintban határozta meg (Pf. 12. számú irat). Ezt a peres felek kifejezetten nem vitatták, sőt az alperes 17,2 millió forintra módosított fellebbezési kérelmének (Pf. 16. számú beadvány) alapjául is ezt az összeget használta fel. Így tehát a bíróság úgy tekintette, hogy a felek ezt az értéket elfogadják az ingatlan beruházás előtti műszaki állapotra irányadó 2016. első negyedévi értéként.

Az ingatlan felújítást követően kialakult műszaki állapotát figyelembe véve irányadó 2016. évi értéke a fentiek szerint kerekítve 38,9 millió forint volt, melyet a peres felek korábban sem vitattak. A kettő különbsége 24,1 millió forint. Ez tehát az az értéknövekedés, melyet a felek közös építkezése eredményezett. Ennek a fent kifejtettek szerint 62,5%-a írható a felperes és 37,5%-a az alperes javára. Ez pénzben kifejezve $15.062.500$ ($24.100.000 \cdot 0,625 = 15.062.500$), illetőleg $9.037.500$ ($24.100.000 \cdot 0,375 = 9.037.500$) forintot tesz ki. Az ingatlan teljes 38,9 millió forintos értékéből kiindulva az alperes tulajdoni aránya 23,23% ($9.037.500 / 38.900.000 = 0,2323$), a felperes tulajdoni aránya a 14,8 millió forint értékű nem vitásan különvagyoni ingatlant is hozzászámítva 76,77% ($(15.062.500 + 14.800.000) / 38.900.000 = 0,7677$). Ilyen arányban képezi tehát az ingatlan a peres felek közös tulajdonát a közös építkezés hatására. Így tehát a közös vagyon megosztása körében a felperes az alperes 23,23% tulajdoni hányadára jutó ellenérték megfizetésére köteles.

Az alperes fellebbezésében alappal hivatkozott arra is, hogy a közös tulajdon megszüntetésekor az aktuális forgalmi értékből kell kiindulni. Az elsőfokú bíróság által a megváltási összeg meghatározásakor (elsőfokú ítélet 9. oldal utolsó bekezdés, 10. oldal első bekezdés) alapul vett 38.899.105 forintos érték azonban 2 évvel az ítélet hozatalát megelőző időpontra vonatkozik. Erre tekintettel e körben is helyt adott a másodfokú bíróság a szakértői vélemény kiegészítésére irányuló

alperesi indítványnak. A kiegészítő szakvélemény az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét 55,5 millió forintban határozta meg, melyet a felek szintén nem vitattak. Ebből kiindulva az alperest illető 23,23%-os tulajdoni illetőség pénzben kifejezett értéke 12.892.650, kerekítve 12,9 millió forintnak adódik. A felperesnek tehát ezen összeget kell a közös vagyon megosztása érdekében megfizetnie az alperesnek.

A másodfokú bíróság azonban részben megalapozottnak találta a felperes fellebbezését is. E körben az ítélet tábla abból indult ki, hogy a felperes 2010-ben hagyta el – a fentiek szerint közös tulajdonban álló – ingatlant, majd ezt követően a házassági bontóperben kötött egyezséget az alperessel arra nézve, hogy az ingatlant közösen, megosztva használják. A felperes tehát az elköltözését követően állapodott meg úgy az alperessel, hogy ő is visszatér az ingatlanba, nem pedig az történt, hogy a számára használatot biztosító egyezség után elköltözött az ingatlanból. E körülmények alapján az alperes nem juthatott arra az általa hivatkozott következtetésre, hogy a felperes valójában nem kívánja az ingatlant használni, mert az ingatlanban akkor nem lakó felperes az egyezséggel éppen azt nyilvánította ki, hogy használni kívánja az ingatlant. Ezt erősíti az a tanúvallomások által bizonyított tény, hogy a felperes rendszeresen járt az ingatlanban, az jelentős részében az ő tulajdonát képezi és hozzátartozói útján gondoskodott az ingatlan rendben tartásáról annak ellenére, hogy nem lakott ott. A körülmények alapján tehát semmiképpen nem vonható le az a következtetés, hogy a felperesnek nem állt szándékában az ingatlant használni. Inkább az állapítható meg, hogy kizárólag az alperes magatartása tette számára lehetetlenné az ingatlan használatát. A tanúvallomások bizonyították ugyanis azt a tényt, hogy több ízben az alperesi magatartás gátolta meg a felperest abban, hogy az ingatlanba bejusson. A felperes által becsatolt fényképek és a tanúvallomások alapján az is egyértelművé vált, hogy az alperes a saját értékrendje és igényei szerint használta az ingatlant, amely így nyilvánvalóan alkalmatlan volt arra, hogy egy kiskorú gyermek nevelésének megfelelő környezete legyen. Különösen igaz ez az ingatlan galériás jellege miatt, ahol az egymástól elkülönült használat egyébként is nehezen megoldható fizikailag. Az alperesi otthagynak hiányának igazolására a másodfokú eljárásban becsatolt kivonatos közokirat egyébként sem volt alkalmas.

Erre tekintettel a másodfokú bíróság megalapozottnak találta a felperes azon hivatkozását, hogy lényegében az alperes jelenléte, illetőleg használati módja képezte akadályát annak, hogy az egyezség alapján őt megillető 1/2 arányú lakáshasználati jogával éljen. Ezért, mivel a lakás használatában az alperes gátolta, joggal érvényesített többlethasználati díj iránti igényt. Ugyanakkor az egyezség szerint a felperes csak az ingatlan 1/2 részének használatára volt jogosult, így többlethasználati díjat is csak az alperesi túlhasználat mértéke erejéig, azaz 1/2 részben érvényesíthet. Ezért a szakértő által megállapított többlethasználati díjnak a másodfokú bíróság csak a fele részét látta megállapíthatónak. A felperes által követelt 6.105.900 forinthez képest tehát a megalapozott igény csak 3.052.950 forint. Ennek megfizetésére köteles az alperes. Az összeget azonban a felperes a fentiek szerint megállapított 12,9 millió forintos tartozásába beszámította a másodfokú bíróság, így tehát a felperes által ténylegesen fizetendő összeg 9.847.050 forint.

Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét e tekintetben megváltoztatva a felperes marasztalásának összegét ezen az összegre felemelte a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján.

Az elsőfokú ítéletnek mind a többlethasználati díj, mind a megváltási ár körében történt megváltoztatására tekintettel a másodfokú bíróság megváltoztatta a perköltség viselésre vonatkozó rendelkezéseket is. Abból indult ki, hogy a felperes keresete mind a többlethasználati díj iránti igény, mind pedig a megváltási ár kérdésében körülbelül fele arányban volt eredményes, mert eredetileg 2 millió forint megfizetését vállalta, az alperes pedig 20 millió forint megfizetését

követelte, a megítélt összeg pedig a kettő között hozzávetőleg középén helyezkedik el. Ezért az elsőfokú bíróság által a le nem rótt illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 81. §-ának (1) bekezdés második mondata alapján helytálló. Az alperes perköltség viselését azonban a másodfokú bíróság mellőzte, mert úgy ítélte meg, hogy a felek perben felmerült költségei hozzávetőleg egyezők, ezért azt a fenti Pp. szabály alapján mindketten maguk viselik.

A felperes fellebbezése 50% erejéig volt sikeres, ezért az ítéletábra akként rendelkezett, hogy a Pp. fent már hivatkozott rendelkezése alapján a felperes fellebbezésével kapcsolatban felmerült másodfokú költségeiket peres felek maguk viselik. Hasonlóan a felperesi fellebbezésen a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 180.860 forint fellebbezési illetéket is egyenlő arányban kötelesek az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 74. §-ának (3) és a költségmentességnek a bírósági eljárásban történő alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján külön felhívásra megfizetni az államnak.

Az alperes fellebbezésében vitássá tett értéket a másodfokú tárgyaláson 22,6 millió forintban megjelölt követelt összeg és az elsőfokú ítéletben megítélt 5.933.113 forint különbözeteként 16.666.887 forintnak tekintette. Az alperes fellebbezése a másodfokú bíróság által megítélt 12,9 millió forint és az elsőfokú bíróság által megítélt 5.933.113 forint különbözeteként 6.966.887 forint erejéig tekinthető eredményesnek, amely a 16.666.887 forint vitássá tett értékhez képest 41,8%-os pernyertességet jelent. Ebből következően az elvesztett és megnyert pertárgyérték után a költségrendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja alapján számított egymásnak fizetendő másodfokú ügyvédi munkadíjból álló perköltség egyenlege az alperes terhére 68.328 forint fizetési kötelezettség. Ebből le kell vonni az alperes által előlegezett 98.200 forint szakértői díj pernyertességéhez igazodó és a felperes által viselendő 41,8%-át, amely 41.048 forint. A kettő különbözete 27.280 forint alperesi fizetési kötelezettség. Az alperes azonban megfizetett 1.333.000 forint fellebbezési illetéket, amelynek az alperes pernyertességéhez igazodó 41,8%-át a felperes köteles megfizetni részére, amely 557.194 forint lenne. Ebből levonandó az alperes által fizetendő fenti 27.280 forint, a kettő különbözete 529.914 forint, ezen összeget köteles a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes megfizetni az alperesnek.

Budapest, 2019. május 21.

. Lukács Zsuzsanna s. k.
a tanács elnöke

dr. Örkényi László s. k. előadó bíró. Kollár Zoltán
s. k. bíró