

A Fővárosi Ítéletábra a Gaal és Szabó Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Gaal Szabolcs ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Jámbor Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Jámbor László ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (**I.rendű alperes címe**) I. rendű, az Imre Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Imre András ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (**II.rendű alperes címe**) II. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2018. november 6. napján kelt .../39. számú ítélete ellen a felperes részéről 41. sorszám alatt, az alperes részéről 40. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a ... kerület ... helyrajzi számú ingatlan közös tulajdonát megszünteti: az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányadát, az I. rendű alperes által lakottan, 3.850.000 (Hárommillió-nyolcszázötvenezer) forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adja. Kötelezi a felperest, hogy a megváltási árat 15 napon belül fizesse meg az I. rendű alperesnek. Kötelezi a felperest, hogy 2019 októberétől kezdődően fizesse a II. rendű alperes felé fennálló és az ingatlan egészét terhelő, jelzálogjoggal biztosított kölcsöntörlesztést.

A II. rendű alperest a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a tűrésére kötelezi.

Megkeresi a ... Kormányhivatala ... Hivatalát, hogy a megváltási ár hiánytalan megfizetésének az igazolását követően a ... kerület ... helyrajzi számú ingatlan I.rendű alperes neve (született: ..., an.: ..., személyi azonosító jele: ..., lakcíme: ...) I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 1/2 hányadára közös tulajdon megszüntetése jogcímén jegyezze be felperes neve (született: ..., an.: ..., személyi azonosító jele: ..., lakcíme: ...) felperes tulajdonjogát.

A felperes perköltségfizetési kötelezettségét 20.000 (Húszezer) forintra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 95.000 (Kilencvenötezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, míg - felhívásra - 304.000 (Háromszáznégyezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes élettársak voltak, kapcsolatukból 1993. április 28-án ..., 1995.

október 16-án ..., 2002. május 10-én ... utónevű gyermekeik születtek. Életközösségük akkor szakadt meg, amikor a felperes 2010. szeptember 27-én elköltözött az 1/2-1/2 arányban az élettársával közös tulajdonukban álló ... kerület, ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) családi házas ingatlanból. Elköltözése ellenére a felperes reggelente - az I. rendű alperes távollétében - továbbra is bejárt az ingatlanba, akkor találkozott a gyerekekkel, ennivalót készített nekik, és útba indította őket az iskolába. A felperes és az I. rendű alperes 2011. március 18-án - a bíróság által jóváhagyott - egyezséget kötött, amely szerint az akkor még kiskorú ... és ... utónevű gyermekeiket az I. rendű alperesnél helyezték el. Ezt követően a felperes nem ment be többé az ingatlanba.

A felperes gyermektartásdíj tartozása miatt végrehajtást rendeltek el, mely 495.000 forint és járulékai erejéig korlátozásra került. Az életközösség megszakadása után a felperes jogosulatlanul vett fel 357.000 forint családi pótlékot, amit azóta visszafizetett a Magyar Államkincstár részére.

Az ingatlan egészére kiterjedően 4.200.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjogot, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztek be 2002-ben az ingatlan-nyilvántartásba a II. rendű alperes javára. A bejegyzés alapjául szolgáló 2001. december 18-i kölcsönszerződést a felperes és az I. rendű alperes adóstársakként kötötték meg; a szerződés szerint a kölcsönt 20 évi lejáratra vették fel. A kölcsönhátralék 2018. július 9. napján 1.145.197 forint volt.

Az I. rendű alperes tulajdoni hányadát a Nemzeti Adó- és Vámhivatal javára 1.558.643 forint és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jog terheli (tulajdoni lap III/11. sorszámú bejegyzés). A felperes tulajdoni hányadát 198.000 forint és járulékai erejéig az I. rendű alperes javára, 152.806 forint erejéig ... Polgármesteri Hivatal Adó Ügyosztálya javára bejegyzett végrehajtási jog terheli (tulajdoni lap III/9. és III/10. bejegyzések).

A felperes keresetében kérte a perbeli ingatlan közös tulajdonának a megszüntetését elsősorban akként, hogy 1/2 tulajdoni hányadát 7.127.401 forint ellenérték fejében a bíróság adja az I. rendű alperes tulajdonába. Az I. rendű alperes megváltásának hiányában vállalta az I. rendű alperes tulajdoni hányadának lakottan történő magához váltását. Az ingatlan árverési értékesítését nem ellenezte, a megváltási ár összegének a meghatározásánál abból indult ki, hogy az ingatlan értéke - a szakértői vélemény szerint - 13.900.000 forint, és a közös tulajdon megszüntetésekor a lakottság értékcsökkentő hatását az I. rendű alperes hátrányára kell elszámolni, míg a fennálló kölcsöntartozás fele-fele arányban (személyenként 572.599 forint erejéig) terheli a tulajdonostársakat. A II. rendű alperessel szemben keresete a tűrésre kötelezésre irányult.

Ezen túlmenően kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2011. március 1-jétől kezdődően 2018 szeptemberéig bezárólag 2.792.493 forint többethasználati díj megfizetésére, azzal, hogy ezt az összeget beszámítja az általa fizetendő megváltási árba. Előadta, hogy az I. rendű alperes vele szemben tanúsított agresszív magatartása miatt kénytelen volt elköltözni az ingatlanból, amit azért nem tud használni, mert az I. rendű alperes elzárkózott a közös értékesítéstől és a használat rendezésétől.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Ellenezte, hogy a felperes magához válthassa a tulajdoni hányadát, a közös értékesítés ellen nem emelt kifogást, amennyiben a vételár felosztása során a viszontkeresetében megjelölt összeg a felperes jutójából levonásra kerül, és azt részére fizetik meg. Nem vállalta a kiköltözést az ingatlanból. Álláspontja szerint a jogvita elbírálásakor figyelembe kell venni a családvédelmi érdekeket is, hiszen három közös gyermekük is az ingatlanban lakik, lakhatásuk biztosítása mindkét szülő kötelezettsége, melyre figyelemmel a felperes többethasználati díj iránti követelése megalapozatlan.

Viszontkeresetet terjesztett elő, melyben 2.232.600 forint és késedelmi kamatának a megfizetésére kérte kötelezni a felperest. Ezen az összegben belül 1.737.600 forint megfizetésére arra hivatkozással tartott igényt, hogy 2010. szeptember 1-től egyedül törlesztette az OTP kölcsönt, holott ez a felperessel közös tartozása. A törlesztéseket évenként összegezve a következő év első napjától

számított fel törvényes mértékű késedelmi kamatot. Gyermektartásdíj tartozás címén további 495.000 forint és ezen összeg 2012. január 1-jétől járó törvényes mértékű késedelmi kamatának megfizetésére tartott igényt.

A felperes viszontkereseti ellenkérelme az elutasítására irányult. Beszámítási kifogást terjesztett elő - a későbbiekben esedékessé váló törlesztő részletekre is kiterjedően - melyben 1.181.175 forint beszámítását kérte a viszontkereseti követelésbe (.../29. számú beadvány). Előadta, hogy 2002. január 14-től 2011. március 3-ig különvagyonából törlesztette a bankkölcsönt, az e célra felhasznált 2.362.350 forint felének a beszámítására tart igényt.

Az I. rendű alperes a felperes beszámítási kifogását elismerte (.../30. sorszámu jegyzőkönyv).

A II. rendű alperes a közös tulajdon megváltással történő megszüntetését nem ellenezte abban az esetben, amennyiben a javára bejegyzett jogosultságok a kölcsön teljes kiegyenlítéséig továbbra is fennmaradnak.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 400.590 forintot, és ezen belül 126.000 forint után 2012. január 1. napjától, 189.090 forint után 2013. január 1. napjától, 30.000 forint után 2014. január 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan elutasította a viszontkeresetet azzal, hogy a gyermektartásdíj jogcímén 495.000 forint megfizetésére irányuló viszontkereset tekintetében a pert megszüntette. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 412.930 forint perköltséget. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 84.180 forint szakértői költséget és 169.921 forint viszontkereseti illetéket az állam javára. Megállapította, hogy a fennmaradó 786.070 forint illetéket és 377.520 forint szakértői költséget az állam viseli.

Döntésének jogi indokolása szerint a keresetlevél 2011. december 20-i benyújtására figyelemmel a jogvitát a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) rendelkezései alapján kellett elbírálni. A közös tulajdon megszüntetési módok régi Ptk. 148. §-ában felállított sorrendjét követve rámutatott: a természetbeni megosztást egyik fél sem kérte, de az ingatlan további közös használata elmergesedett viszonyuk miatt nem is lenne célszerű. A régi Ptk. 148. § (2) bekezdésében szabályozott megváltást azért nem alkalmazta, mert egyik fél sem igazolta teljesítőképességét. Az ingatlan régi Ptk. 148. § (3) bekezdésében szabályozott árverési értékesítésére a II. rendű alperes ellenkérelmére figyelemmel nem látott lehetőséget, mivel a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog jelenleg is fennálló kölcsönt biztosít, így a jelzálogjog megszűnése II. rendű alperes érdeksérelmével járna.

A többtelehasználati díj megfizetésére irányuló keresettel kapcsolatban kifejtette: a felperesnek nem sikerült bizonyítania, hogy az I. rendű alperes akadályozta meg az ingatlan használatában. A tanúvallomásokból és a gyermekelhelyezési per iratanyagából azt a következtetést vonta le, hogy a felperes önként, saját döntése eredményeképpen hagyta el az ingatlant. Döntésének az volt az előzménye, hogy 2010 nyarán szoros érzelmi kapcsolatot alakított ki a jelenlegi élettársával, amit augusztusban az I. rendű alperes tudomására hozott. Ebben a helyzetben a felperes és az I. rendű alperes közötti viszony végletesen feszültté vált, ezt a feszült helyzetet a felperes lelkileg már nem bírta elviselni, így csak idő kérdése volt, hogy mikor költözik el az ingatlanból. Döntésében nem befolyásolhatta, hogy az I. rendű alperes az ingóságait kirakta az udvarra, hiszen ez jóval a felperes elköltözése után történt. A felperes személyes előadásából kitűnik, hogy nem az otthagás, illetve visszaköltözés szándékával, hanem a gyermekek látogatása céljából járt vissza az ingatlanba. Olyan állítást a felperes nem tett, hogy bármilyen cselekményt végzett volna használati joga visszaszerzése érdekében, és a használatától való elzárás megszüntetése érdekében sem intézett felszólítást az I. rendű alpereshez. Mivel a felperes az ingatlant önként hagyta el, többtelehasználati díjra nem tarthat

igényt.

Az I. rendű alperes viszontkeresettel érvényesített követeléseik közül a családi pótlék és az értéknövelő beruházások megfizetésére irányuló kérelmet ténybelileg és jogilag is megalapozatlannak minősítette, míg a gyermektartásdíj tartozás megfizetésére irányuló viszontkereset tekintetében az eljárást a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 157. § a) pontja alapján - a rég. Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontjára utalással - megszüntette.

A kölcsöntörlesztés elszámolása során abból indult ki, hogy az élettársi kapcsolat fennállása alatti törlesztés a felek közös vagyonából történt, mivel a felperes nem bizonyította, hogy különvagyoni megtakarításából utalta át a törlesztéseket. A közös szerzés vélelmére figyelemmel ezért a felperes az élettársi kapcsolat során teljesített törlesztés felének a javára történő elszámolására nem tarthat igényt. Tőle eltérően az I. rendű alperes okiratokkal bizonyította, hogy az élettársi kapcsolat megszűnése után 801.180 forint törlesztést teljesített, holott a törlesztés továbbra is a tulajdoni arányoknak megfelelően terhelte a társ tulajdonosokat [rég. Ptk. 141. § (1) bekezdés]. Az I. rendű alperes által egyedül törlesztett összeg felének a megfizetésére kötelezte a felperest, megnövelve azt a tárgyév utolsó napját követő naptól számított, a rég. Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján megállapított összegű késedelmi kamattal. Rámutatott: a jövőben lejáró részletek egy összegben való megfizetésére a felperes nem kötelezhető.

A pernyertesség-pervesztesség arányában osztotta meg a felek között a perköltségeket, és a felperes kisebb arányú pernyertességére figyelemmel őt kötelezte perköltség fizetésére az I. rendű alperes részére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a rég. Pp. 252. § (3) bekezdésén alapuló hatályon kívül helyezését kérte. Másodlagos kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatására és keresete maradéktalan teljesítésére, valamint az I. rendű alperes viszontkeresete teljes elutasítására irányult.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy nincs helye a közös tulajdon megszüntetésének. A közös tulajdon megváltással történő megszüntetését nem lehetett volna elutasítani azon az alapon, hogy nem megfelelő a teljesítőképesség igazolása. Az igazolás hiányosságainak pótlására felhívást kellett volna kibocsátani, amit az elsőfokú bíróság indokolatlanul elmulasztott. Megerősítette, hogy teljesítőképessége fennáll, ezért nincs akadálya a részéről történő megváltásnak, különös tekintettel arra, hogy a szakértői vélemény alapján az ingatlan értéke meghatározható. Hangsúlyozta: a közös értékesítés mindkét társ tulajdonosnak az érdekében áll, így annak részleteire vonatkozóan nyilatkoznia kellett volna a II. rendű alperest, aki felhívás hiányában erre a közös tulajdon megszüntetési módozatra nem nyilatkozott.

Fenntartotta, hogy nem önként hagyta el az ingatlant, hanem az I. rendű alperes alkoholista életmódja és a vele szemben tanúsított durva, megalázó magatartása miatt. A tulajdonjogából fakadó használati joggal azért nem tudott élni, mert attól az I. rendű alperes önkényesen elzárta. A tanúvallomásokból nem lehetett olyan következtetést levonni, hogy új kapcsolata miatt hagyta volna el az ingatlant, apja és Bognár Aranka tanúvallomása egyértelműen alátámasztották: az elköltözésre az I. rendű alperes életmódja kényszerítette rá. Kiemelte, hogy már évekkel az elköltözése előtt meg akarta szüntetni az élettársi kapcsolatot, de az elszenvedett testi fenyegetés és a terror ellenére helytállt a gyermeknevelésben. Végül azért költözött el, mert egy erős embert szeretett volna maga mellett, de döntése nem volt végleges, az elköltözés nem a visszatérés szándéka nélkül történt. Minderre figyelemmel joggal tarthat igényt a szakértői véleményben meghatározott összegű többtelephasználati díjra.

A kölcsöntörlesztéssel kapcsolatban kifejtette: vitatja az I. rendű alperesi teljesítést, és nem tudja miért ne lehetne a 2002. január 14-től 2011. május 31. napjáig terjedő időszakra vonatkozóan is

elszámolni az ő részéről történt teljesítést. Álláspontja szerint ez utóbbi időszakra az elszámolás mellőzésére az elsőfokú bíróság sem adott indokot. Minderre figyelemmel e tekintetben is megalapozatlan a viszontkereset.

Kétségbe vonta, hogy az elsőfokú bíróság helyesen osztotta meg a perköltségeket. Érvelése szerint a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset tekintetében nem lehet pervesztesnek minősíteni csupán azért, mert az elsőfokú bíróság e kereseti kérelemről nem hozott döntést. A keresetnek helyt adó döntés esetén az I. rendű alperesnek perköltség nem jár, míg az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatása esetén a felek perköltsége gyakorlatilag azonos, így mindenkinek viselnie kell a saját költségét. Ennek megfelelően elsődlegesen az I. rendű alperest kérte kötelezni javára történő perköltség fizetésére, míg másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy a felek viselik saját költségeiket.

Az I. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítélete perköltség viselésre vonatkozó rendelkezéseinek a megváltoztatását kérte, akként, hogy a perköltség megfizetésétől a bíróság tekintsen el, azt szállítsa le, illetve mérsékelje. Előadta, hogy vagyoni jogi igényét arra az esetre terjesztette elő, ha a bíróság az ingatlan értékesítését tűzte volna ki. Viszontkereseti követelése is erre az esetre vonatkozott, mivel nem számíthatott arra, hogy a felperesnek saját forrásai lennének. A szakértői díjjal kapcsolatban rámutatott: a felperes által megjelölt összeget kizárólag a per indításakor benyújtott keresetlevélben előterjesztetthez képest vitatta, azt viszont a szakértő nem vizsgálta, hogy a keresetlevél benyújtásakor, illetve az ellenkérelem előterjesztésekor mennyi volt az ingatlan értéke. Ebből következően a szakértői költség kizárólag a felperes terhére esik.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett az a rendelkezése, amellyel 400.590 forint és részösszegei után járó késedelmi kamatát meghaladóan elutasította az I. rendű alperes viszontkeresetét; továbbá amellyel a gyermektartásdíj megfizetésére irányuló „vizontkeresetet megszüntette” [rég. Pp. 228. § (4) bekezdés]. Ezeket a rendelkezéseket a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata nem érintette.

A felperes fellebbezése részben megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészíti a következőkkel. A II. rendű alperes felé fennálló kölcsöntartozást 2011 áprilisától kezdődően 2019 szeptemberéig - beleértve a 2019. szeptemberi részletet is - az I. rendű alperes törlesztette, erre a célra összesen (ezres helyi értékű kerekítéssel) 1.593.000 forintot fordított. A 2019. szeptemberi törlesztőrészlet teljesítését követően a fennálló kölcsönhátralék 828.441 forint és járulékai összegére csökkent (a II. rendű alperes 7.Pf.20.204/2019/6. sorszám alatt csatolt kimutatása).

A fellebbezési eljárás során a felperes 4.500.000 forint erejéig igazolta teljesítőképességét.

Az így kiegészített tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla nem minden tekintetben értett egyet az elsőfokú bíróság ítéletével, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - részben megváltoztatta.

A felperes a perbeli ingatlan közös tulajdonának a megszüntetése iránt indított keresetet, ezzel a régi Ptk. 147. §-a alapján a tulajdonostársakat megillető alanyi jogosultságát érvényesítette. E törvényben szabályozott jogosultságnak a korlátozására csak kivételes esetben kerülhet sor; a peradatok nem támasztják alá, hogy a perbeli esetben a közös tulajdon megszüntetésének ilyen jellegű, alapvető akadálya lenne.

A felperes (az elsőfokú eljárás utolsó szakaszában) elsődlegesen a közös tulajdon megszüntetésének

a régi Ptk. 148. § (2) bekezdésében szabályozott módját választotta, és vállalta, hogy a I. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányadát az I. rendű alperes további bentlakása mellett magához váltja. Teljesítő képessége igazolására írásbeli nyilatkozatot csatolt arról, hogy rokoni-baráti támogatás igénybevételével meg tudja fizetni az I. rendű alperes részére az ingatlan lakott értéke alapján számított megváltási árat. A fellebbezési eljárás során - a Fővárosi Ítéltábla felhívására - bankszámlakivonat, valamint a bankszámla tulajdonosainak teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatával bizonyította, hogy hozzátartozói elkülönített bankszámlán elhelyezett megtakarításukból 4.500.000 forintot a rendelkezésére bocsátanak a megváltási ár megfizetéséhez (7.Pf.20.204/2019/7. sorszám alatt csatolt beadvány). Erre figyelemmel a felperes teljesítőképességének a hiánya nem gátolhatja a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetését.

Az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányada megfelelő ellenértékének a meghatározásakor a Fővárosi Ítéltábla abból indult ki, hogy az I. rendű alperes nem vállalta a kiköltözést az ingatlanból, a felperes viszont az I. rendű alperes további bennlakása mellett, „lakottan” is vállalta a megváltást.

Az I. rendű alperes további bennlakásának a lehetővé tételét az a körülmény is indokolja, hogy az I. rendű alperes biztosítja az ingatlanban a felperessel közös gyermekei lakhatását. Az elsőfokú eljárás során az I. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy mindhárom közös gyermek az ingatlanban lakik; ezt a felperes nem vonta kétségbe, és egyikük sem jelentette be, hogy bármelyik gyermek elköltözött volna az ingatlanból. A még fiatalok legkisebb gyermek, valamint a fiatal felnőttkorú két nagyobb gyermek lakhatása akkor nem szenved csorbát, ha ez a jövőben is változatlan marad, azaz az I. rendű alperes saját jogán továbbra is biztosítja az ottlakásukat.

Az I. rendű alperes 1/2 ingatlanrészének lakottan történő felperesi tulajdonba adása azt jelenti: az I. rendű alperes továbbra is az ingatlanban lakhat, azt a jelenlegivel azonos terjedelemben és módon használhatja, használatának csupán a jelenleg is ott lakó gyermekek ingatlanhasználatának a terjedelme szabhat korlátokat.

Az ingatlanban visszamaradó I. rendű alperes ingatlanhasználatára jogcímének a meghatározását a felperes nem kérte, és erre irányuló kérelmet az I. rendű alperes sem terjesztett elő; kérelem hiányában a Fővárosi Ítéltábla nem határozhatta meg a további bentlakás jogcímét, így annak megállapítására szorítkozott, hogy az I. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését (a megváltási ár megfizetését) követően is bent lakhat az ingatlanban. A bennlakás értékcsökkentő hatását a visszamaradó I. rendű alperes hátrányára értékelte [1/2008. (V. 19.) PK vélemény II. pontja]. A megváltási árat az ingatlanforgalmi szakvélemény legutolsó kiegészítésének az alapulvételével határozta meg figyelemmel arra, hogy a felek egyike sem kérte a szakvélemény további kiegészítését az ingatlan forgalmi értékének az aktualizálása érdekében. A szakértői vélemény szerint az ingatlan lakott forgalmi értéke a beköltözhető ingatlan forgalmi értékének az 50%-a, ezért a Fővárosi Ítéltábla megváltási ár megfizetése címén 7.700.000 forint 1/2 részének, azaz 3.850.000 forintnak a megfizetésére kötelezte a felperest (.../14. szám alatt csatolt szakvélemény 16. oldala).

A közös tulajdon megszüntetése nem jár együtt a felperesnek és az I. rendű alperesnek a II. rendű alperessel megkötött kölcsönszerződése módosulásával, a bíróság közös tulajdont megszüntető ítélete erre a háromoldalú jogviszonyra nincsen hatással. A felperes és az I. rendű alperes egymás közötti - kétoldalú - jogviszonyában idéz elő változást a közös tulajdon megszüntetése azzal, hogy 2019 októberétől a teljes kölcsönhátralék a felperest terheli, ekkortól a felperes köteles a havi részletek egészének a törlesztésére, azaz a törlesztés I. rendű alperesre jutó 1/2 hányadának a megfizetésére is. Ennek a kötelezettségnek az esetleges megszegése elszámolási jogviszonyt keletkeztet a felperes és az I. rendű alperes között, de nem csorbítja a II. rendű alperesnek a felperessel és az I. rendű alperessel mint adóstårsakkal szemben fennálló jogosultságait. A

kölcsönszerződés megkötésében részt vevő felek azonban nincsenek elzárva attól, hogy a közös tulajdon megszüntetésére figyelemmel, a jövőre nézve közös megegyezéssel módosítsák a kölcsönszerződést.

A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla - a kereset elutasítása helyett - a régi Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján megszüntette a perbeli ingatlan közös tulajdonát, és az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányadát 3.850.000 forint megváltási ár 15 napon belüli megfizetése ellenében a felperes tulajdonába adta. Egyidejűleg rendelkezett az eljárásra illetékes ingatlanügyi hatóság megkereséséről, hogy a megváltási ár hiánytalan megfizetésének az igazolását követően az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányadára jegyezze be a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

Az ingatlant terhelő kölcsöntartozásnak a II. rendű alperes részére már törlesztett részleteit a Fővárosi Ítéltábla azért nem a megváltási ár meghatározása során számolta el, mert annak megfizetése iránt viszontkeresetet terjesztett elő az I. rendű alperes, amelyről az elsőfokú bíróság külön ítéleti rendelkezéssel döntött. A felperes fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének ezt a rendelkezését is érintette, fenntartotta, hogy különvagyonaként kell elszámolni a 2011. március 10-ig (elköltözéséig) általa egyedül fizetett törlesztés felét, azaz 1.181.175 forintot. Az I. rendű alperes viszontkeresetével szemben beszámítási kifogásként érvényesített igényt az elsőfokú bíróság az élettársi közös vagyongra vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján utasította el, noha az I. rendű alperes a 2014. február 13-i tárgyaláson egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy a felperes beszámítási kifogását elismeri. A régi Pp. 3. § (2) bekezdése és 215. §-a értelmében a beszámítási kifogást elismerő nyilatkozathoz a bíróság kötve van, így a beszámítási kifogásban megjelölt összeget az elsőfokú bíróságnak be kellett volna számítania az I. rendű alperesnek a kölcsöntörlesztés címén támasztott követelésébe. Az I. rendű alperes által 2011 áprilisa óta egyedül fizetett törlesztés 1/2 része összesen 1.593.000 forintot tesz ki, ez az összeg hozzávetőlegesen (ezres helyi értékű kerekítést alkalmazva) 412.000 forinttal haladja meg a felperes által beszámítani kért összeget. Erre figyelemmel a beszámítás foganatosítása nem indokolja a felperes terhére megállapított 400.590 forint és járulékaira kiterjedő fizetési kötelezettség csökkentését. Ugyanakkor a marasztalás összegének a felemelésére sem volt lehetőség, mivel az I. rendű alperes nem jelentett be fellebbezést az elsőfokú bíróság ítélete ellen.

A többlethasználati díj megfizetésére irányuló viszontkereset tekintetében a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett az elsőfokú bíróság elutasító ítéleti rendelkezésével és annak jogi indokolásával, ezért a régi Pp. 254. § (3) bekezdése értelmében visszautal az elsőfokú bíróság helytálló okfejtésére, amelyből kiemeli a következőket. Amellett, hogy a felperesnek nem sikerült bizonyítania, miszerint az I. rendű alperes magatartása miatt kényszerült az ingatlan elhagyására, többlethasználati díjra azért sem tarthat igényt, mert az ő kötelezettségeibe is beletartozik az I. rendű alperessel közös gyermekei lakhatásának a biztosítása. Ezt a kötelezettségét úgy teljesítette, hogy a 2011-ben megkötött bírósági egyezséggel az I. rendű alperesnél elhelyezett két gyermek perbeli ingatlanban való bennlakásához hozzájárult. Azt sem lehet az I. rendű alperes hátrányára értékelni, hogy az időközben nagykorúvá váló középső gyermek, illetve az egyezés megkötésekor már nagykorú legnagyobb gyermek továbbra is az ingatlanban lakott, a fiatal felnőttkorú gyermekek szülői házában való bennlakása nem értékelhető úgy, hogy ezzel az I. rendű alperes ingatlanhasználatának a terjedelme növekedett meg. A három közös gyermek ingatlanhasználatára figyelemmel nem állapítható meg, hogy az I. rendű alperes nagyobb arányban használja az ingatlant annál, mint ahogy arra, az őt megillető 1/2 tulajdoni hányad alapján jogosult lenne, így az elsőfokú bíróság megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy többlethasználati díj megfizetésére nem kötelezhető.

A - régi Ptk.-val együtt alkalmazandó - 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VIII. g) pontja ad iránymutatást jelen perben a perköltségek megosztására, aszerint a közös tulajdon megszüntetése iránti perben a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Ettől az általános szabálytól való eltérésre a felek magatartása nem adott okot, ezért a Fővárosi Ítéltábla a felperes perköltségfizetési kötelezettségét 20.000 forintra leszállította. A leszállított összegű perköltséget a felperes a többlethasználati díj iránti keresetben való elvesztessége és a viszontkeresetben való részleges elvesztessége okán köteles megfizetni az I. rendű alperes részére, míg a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresettel kapcsolatban felmerült ügyvédi költségeiket a felperes és az I. rendű alperes maguk viselik.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében - a rendelkező részben foglaltak szerint - részben megváltoztatta, míg egyebekben helybenhagyta azt.

A régi Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperes köteles megfizetni a túlnyomórészt eredményesen fellebbező felperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségének az arányos részét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdései alapján az ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez az 4/A. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.

A felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdései szerint ugyancsak az I. rendű alperes köteles megfizetni az állam javára.

Budapest, 2019. szeptember 11.

. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró