

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Neukum Flórián ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - az elsőfokú bíróság előtt személyesen eljár, majd a fellebbezési eljárásban dr. Ákos Elek ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2008. március 4. napján kelt 9.P.20.618/2007/23. számú ítélete ellen az alperes részéről 24. sorszám alatt előterjesztett és 26. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a bíróság az alperest annak tūrésére kötelezi, hogy a ... hrsz. alatt felvett, a ... található 17 m² nagyságú garázs ingatlan ½-ed hányadára a felperes tulajdonjogát házastársi vagyonközösség jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

A Fővárosi Ítéltábla a földhivatal megkeresésére vonatkozó ítéleti rendelkezést akként pontosítja, hogy a bíróság megkeresi a ... Földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedése után a perbeli, az ingatlan-nyilvántartásba a ... hrsz. alatt felvett ingatlan ½ részére házastársi vagyonközösség jogcímén a felperes, ...(felperes személyi adatai) tulajdonjogát jegyezze be, majd az elsőfokú ítélet szerinti megváltási ár felperes által történő megfizetésének igazolását követően, ugyanezen tulajdoni hányadról törölje a felperes tulajdonjogát és a tulajdonjogot erre a tulajdoni hányadra az alperes, ... (alperes személyi adatai) javára közös tulajdon megszüntetése jogcímén jegyezze be, és a ... hrsz. alatt felvett ingatlanról az alperes ½ arányú tulajdonjogát törölje és ugyanerre a tulajdoni hányadra a felperes tulajdonjogát közös tulajdon megszüntetése jogcímén jegyezze be.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - a felperesnek 80.000 (Nyolcvanezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A 270.000 (Kettőszázhetvenezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A peres felek házasságát a Székesfehérvári Városi Bíróság 2002. december 5-én jogerőre emelkedett P.20.898/2002/11. számú ítéletével felbontotta, a bontóperi eljárás során jóváhagyott egyezséggel a felek a ... szám alatti közös lakás használatát egymás között megosztották oly módon, hogy a már nagykorú gyermekek javára használati jogot engedtek, és az akkor még kiskorú gyermek lakáshasználati jogát a felperesnek jutó szobában biztosították. A bontóperben a perbeli lakásra vonatkozó $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ -ed arányú közös tulajdon a peres felek között változatlanul fennmaradt és változatlan maradt a házassági együttélés alatt vásárolt, de az alperes kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott ... szám alatti garázs tulajdoni helyzete is.

A felperes 2003. április 30-ától 2004. július 31-éig nem lakott életvitelszerűen a perbeli lakásban; kiskorú gyermeke ellátása érdekében hetente 2-3 napra járt csak haza, ilyenkor gyermeke részére főzött, mosott és a lakásban is aludt. Ebben az időszakban a felperesi lakáshasználat havi átlagban körülbelül 10 napnak felelt meg. 2004. július 31-e óta a felperes ismét folyamatosan életvitelszerűen a perbeli lakásban lakik.

Az alperes a perbeli lakást 2005 áprilisáig használta életvitelszerűen, ekkor édesanyja betegsége miatt, az ő ápolása érdekében átmenetileg édesanyjához költözött, ám a lakás rezsijéhez 2006. augusztus 31-éig hozzájárult.

A peres felek gyermekei a házasság felbontása óta folyamatosan a szüleik közös tulajdonában álló lakásban élnek és a két idősebb, önálló jövedelemmel rendelkező gyermek a lakás rezsijéhez a felperes elköltözése idején az alperes részére, az általa kért összegben, a felperes visszaköltözése óta pedig személyenként 10.000-10.000 forint felperes részére történő megfizetésével járul hozzá, kivéve a ... nevű legkisebb gyermeket, aki a 12.000 forint összegű családi pótlékból a felperes rendelkezése szerint járul hozzá a rezsiköltséghez.

A perbeli lakás beköltözhető forgalmi értéke 9.000.000 forint, részben lakott állapotban 6.600.000 forint, míg a garázsingatlan forgalmi értéke 1.350.000 forint; a használati díjának összege 2003-tól 2005. április 30-áig mindösszesen 460.000 forint. 2003. január 1-jétől 2007. december 31-éig a garázssal kapcsolatos költségeket 58.006 forint összegben a garázsszövetkezet részére az alperes fizette ki.

A felperes módosított keresetében az alperessel osztatlan közös tulajdonát képező volt házastársi közös lakásra vonatkozó közös tulajdon megszüntetését kérte az alperesi tulajdoni hányadnak magához váltásával a Ptk. 147-148. §-ai és a Csjt. 27. §-a alapján. Kérte továbbá az alperes nevén nyilvántartott garázsingatlanra az $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjoga megállapítását házastársi közös szerzés címén; a garázstulajdon tekintetében a közös tulajdon megszüntetését oly módon kérte, hogy

az alperes váltsa magához a felperesi hányadot. A lakás beköltözhető forgalmi értékét 9.000.000 forintban, a garázs forgalmi értékét 1.600.000 forintban meghatározva, a garázs vonatkozásában többethasználati díj, valamint rezsiköltség beszámításával 3.402.356 forint megfizetését vállalta az alperes részére.

Az alperes a garázsra vonatkozó felperesi tulajdonjog megállapítását nem ellenezte, a garázs értékét 1.200.000-1.300.000 forintban jelölte meg. A garázsingatlan tekintetében a közös tulajdon megszüntetését és annak a felperes által kért módját sem ellenezte, a lakástulajdonra irányuló közös tulajdon megszüntetési keresetet arra hivatkozva kérte elutasítani, hogy amennyiben a lakás teljes egészében felperesi tulajdonba kerül, a három közös gyermek lakhatásának biztosítása kerül veszélybe. Utóbb úgy nyilatkozott: maga kívánja megváltani a felperes tulajdoni hányadát. Előadta, hogy bár 2005. április óta - vidéken élő idős édesanyja ápolása miatt - nem lakik a perbeli ingatlanban, ha édesanyját intézetben kell elhelyeznie, vissza kell, hogy költözzön a perbeli lakásba. A garázs közös tulajdonának megszüntetése körében megváltási ár fizetési kötelezettségét, a felperesnek az alperessel szemben rezsi, gyermektartásdíj és családi pótlékból álló tartozása miatt vitatta.

Viszontkeresetet terjesztett elő 2005. március 1-jétől 15.000 forint/hó összegű lakáshasználati díj megfizetése iránt, továbbá 2003. január 1-kétől rezsi, 126.000 forint gyermektartásdíj és összecszerűen meg nem jelölt családi pótlék elszámolására tartott igényt, mindösszesen 1.000.000 forint összegben.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a garázsingatlan $\frac{1}{2}$ arányban házastársi közös vagyon jogcímén, a felperes tulajdonát képezi. A lakásingatlan alperes nevén nyilvántartott $\frac{1}{2}$ részét közös tulajdon megszüntetése jogcímén a felperes tulajdonába adta. Rendelkezése szerint amennyiben az alperes a lakásból való kiköltözést vállalja, a felperest 3.825.000 forint, amennyiben a kiköltözést nem vállalja, úgy a Székesfehérvári Városi Bíróság P.20.898/2002/11. számú végzésével jóváhagyott egyezségben foglaltak szerinti használati joga változatlan fenntartása mellett 2.625.000 forint összegű megváltási ár megfizetése terheli 60 napon belül.

A garázsingatlan felperesi $\frac{1}{2}$ illetőségét ugyancsak közös tulajdon megszüntetése jogcímén az alperes tulajdonába adta. Kötelezte a felperest, hogy rezsi elszámolás jogcímén 140.000 forintot fizessen meg az alperesnek 15 napon belül. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte a felperest az állam javára 177.500 forint összegű kereseti illeték megfizetésére azzal, hogy az illeték további részét az állam viseli. Kötelezte továbbá az alperest, hogy a felperes javára 40.000 forint perköltséget fizessen meg. Megkeresni rendelte az illetékes földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedése után az ítélet szerinti tulajdonosváltozást az ingatlan-nyilvántartáson vezesse át és a felperes által fizetendő megváltási árnak az alperes részére történő kifizetésének igazolása után a ... hrsz alatti garázsingatlan felperesi $\frac{1}{2}$ -ed illetőségét az alperes, míg a ... hrsz-ú ingatlanban lévő alperesi $\frac{1}{2}$ -ed illetőséget a felperes javára jegyezze be közös tulajdon megszüntetése jogcímén.

A garázsingatlan tekintetében a felperes $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjogát az elsőfokú bíróság a Csjt. 27. §-a alapján állapította meg. A garázsszal kapcsolatos felperesi használati díjigényt illetően - az alperes elismerésére is figyelemmel - az elsőfokú bíróság a keresetet a 2005. április 30-áig terjedő időszakra találta megalapozottnak, levonva belőle az alperes által fizetett garázsszövetkezeti díj felperesre jutó részét. A felperes lakás rezsi fizetése iránti kérelmét figyelemmel arra, hogy a per adatai szerint a felperes a saját használatát meghaladó részre vonatkozó rezsi összeget a gyermekeitől megkapta, nem találta alaposnak. Az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet azért utasította el, mert a felperes részéről a lakás tekintetében többlethasználat nem áll fenn; kifejtette, hogy a 6 hónapon túli gyermektartás díjat az alperes nem követelheti, míg családi pótlék elszámolására a bíróságnak nincs hatásköre. Az alperes rezsi elszámolására vonatkozó követelését a bíróság részben találta megalapozottnak a 2003. január 30-ától kezdődő időszak tekintetében a peres felek tulajdoni hányadait, a lakásban tartózkodó személyek számát, illetve a lakásban tartózkodás időtartamát is figyelembe véve. Hangsúlyozta, hogy a lakás rezsijét a felek a távhő alapdíj és a közös költség kivételével nem a tulajdoni hányadok, hanem a lakást ténylegesen használó személyek száma alapján kötelesek viselni, továbbá a rezsi megfizetéséhez az alperes részére a közös gyermekek is hozzájárultak, így az alperes $\frac{1}{2}$ arányú marasztalásra irányuló viszontkeresete már ezen okból sem lehetett alapos.

A lakásingatlan közös tulajdona megszüntetése körében az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a peres felek tulajdoni hányada egyenlő, közel azonos összegű teljesítőképességet igazoltak. A bíróság a felperes kérelmét találta indokoltabbnak figyelemmel arra, hogy életvitelszerűen a felperes lakik a lakásban, míg onnan az alperes 2005 áprilisában, bár átmenetileg, de elköltözött, és lakáslehetősége évek óta máshol megoldott. Ezzel szemben a felperesnek a perbeli lakásban van az egyetlen lakáslehetősége, a felperes az alperesi illetőség megváltását az alperes bentlakása mellett is vállalta, és arra is kötelezettséget vállalt, hogy nagykorú gyermekei lakhatási jogát a perbeli lakásban a jövőre nézve is biztosítja, így az alperes azon hivatkozása, hogy a javára történő tulajdonba adást a gyermekek lakáslehetőségének biztosítása miatt kéri, jelentőségét veszítette. A garázsingatlan tekintetében az elsőfokú bíróság a közös tulajdont a felek egyező előadása alapján szüntette meg. Az elsőfokú bíróság az alperes kiköltözésének függvényében határozta meg a felperes megváltási ár fizetési kötelezettséget. Ítéleti döntését a Ptk. 140., 141. és 148. §-ira alapította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes élt fellebbezéssel az ítélet oly módon történő megváltoztatását kérve, hogy változatlan megszüntetési módozattal, és változatlan fizetési feltételekkel a felperes lakástulajdoni illetőségét a bíróság adja az alperes tulajdonába. Azzal érvelt, hogy az elsőfokú bíróság nem teljes mértékben volt figyelemmel a peres felek személyi körülményeire, és a közös tulajdonhoz fűződő egyéni érdekeikre, ezért az alkalmazott megszüntetési mód az alperes lényeges méltányos magánérdekeit súlyosan sérti. Kérte továbbá azt is, hogy a

bíróság a felperest az alperes által előterjesztett rezsiköltség igény tekintetében egészében marasztalja.

A másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozatával az alperes az ítélet megváltoztatására irányuló elsődleges kérelme mellett szükség esetére az ítélet hatályon kívül helyezését indítványozta. Fényképfelvételeket, valamint a ... polgármester igazolását csatolta annak bizonyítására, hogy az alperes jelenlegi lakhelyét képező szülői ház állagából adódóan folyamatos karbantartásra szorul és csupán fele részben áll az alperesi édesanya tulajdonában. Csatolta az ingatlan tulajdonostársa 2008. szeptember 15-i, alpereshez címzett felszólító levelét, melyben az alperes ottlakására figyelemmel használati díj fizetését vagy az alperes elköltözését kéri. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor nem adott helyt pártfogó ügyvéd kirendelése iránti kérelmének, mivel így a közös tulajdon megszüntetése szempontjából lényeges körülmények maradtak feltáratlanul, így az is, hogy az időközben újból férjhezment felperes lakhatása megoldható-e máshol, mint a perbeli lakásban. Hivatkozott arra is, hogy a megváltási ár fedezetére vonatkozóan csatolt alperesi igazolások „erősebbek”, mint a felpereséi.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, és az alperes költségekben való marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy az alperes a fellebbezésében előterjesztett körülményekre bizonyítási indítványt az elsőfokú eljárásban nem terjesztett elő, ezt a mulasztását a fellebbezési eljárásban már nem pótolhatja. Utalt arra, hogy az eljárás adataiból kitűnően az alperes képes volt az érdekei képviselésére, és amennyiben jelentős összegű készpénz meglétére hivatkozik, jogi képviselőt is igénybe vehetett volna. Rámutatott, hogy az alperes lakhatásával 2005 óta, mióta a ... ingatlanban lakik, nem volt probléma.

Az alperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a per elbírálásához szükséges mértékben feltárta, azt helyesen állapította meg, az arra alapított ítéleti döntéssel és annak indokaival a Fővárosi Ítéltábla egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra és a fellebbezési tárgyaláson előadottakra figyelemmel a következőket emeli ki.

A Csjt. 27. § (1) bekezdése szerint a házasság megkötésével a házastársak között a házassági életközösség idejére házastársi vagyontársaság keletkezik. Ennek megfelelően a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik. Közös vagyon a különvagyonnak az a haszna is, amely a házassági életközösség fennállása alatt keletkezett, levonva ebből a vagyonkezelés és fenntartás költségeit. Közös vagyon továbbá a feltalálót, újítót, a szerzőt és más szellemi alkotást létrehozó személyt a házassági életközösség fennállása alatt megillető esedékes díj.

A Ptk 141. §-a alapján a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó és a

dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

A Ptk 148. § (2) bekezdése értelmében 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 adhatja. Ehhez 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 bennlakó méltányos érdekeit.

A lakás közös tulajdonának megszüntetése körében az alperes által a fellebbezési eljárásban előadottak egyfelől már az elsőfokú eljárásban ismertek voltak, másfelől nem adnak alapot az elsőfokú döntés alapjául szolgáló körülmények felülmérlegelésére és az ítéleti döntés megváltoztatására, különös tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság úgy rendelkezett: az alperes saját vállalása szerint kiköltözhet, de bent is lakhat a perbeli lakásban, ily módon az alperes lakhatása megoldott. Nem indokolja az ítéleti döntés megváltoztatását a közös gyermekek lakáshasználatának kérdése sem, hiszen ahogyan azt az elsőfokú bíróság is rögzítette, a felperes kötelezettséget vállalt a nagykorú gyermekek lakhatásának biztosítására. A megváltási ár fedezetének vizsgálata körében pedig annak van jelentősége, hogy a fedezetet a felperes is igazolta, a bírói gyakorlat alapján hitelfedezeti igazolás is elfogadható, így a fedezetigazolásra vonatkozó igazolások „erősségé”-nek az érdemi döntés szempontjából önmagában ügydöntő szerepe nincs, az elsőfokú bíróság a körülmények együttes, okszerű mérlegelésével jogosította fel a felperest az alperesi tulajdoni hányad megváltására.

Az elsőfokú bíróság a rezsiköltségekkel kapcsolatos elszámolását tételesen kimunkálta, részben elutasító döntését kellően megindokolta, döntésének megváltoztatására nincs ok, ilyen okot egyébként maga a fellebbező alperes sem adott elő.

Az alperes pártfogó ügyvéd kirendelésével kapcsolatos hivatkozása folytán a Fővárosi Ítéltábla rámutat arra, hogy az alperes perbeli jogainak gyakorlásában és kötelezettségeinek teljesítésében gátolva nem volt, az elsőfokú bíróság az ahhoz szükséges tájékoztatással ellátta.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét - annak helyes indokaira utalva - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta azzal, hogy a földhivatali megkeresés körében az ítélet rendelkezését a bejegyezhetőség érdekében pontosította.

Az eredménytelenül fellebbező alperest a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-ának utaló szabálya folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés és 79. § (1) bekezdés, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján a végzett munkával arányban álló, az áfa-t is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte a felperes részére.

Az alperes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2008. október 8.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Puskás Péter s.k.
bíró