

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a korábban dr. Damm Andrea ügyvéd, majd a Szenczi és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szenczi Géza ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - az elsőfokú bíróság előtt korábban dr. Szinessy Péter Iván ügyvéd, majd dr. Schreier Tibor ügyvéd, míg a fellebbezési eljárásban személyesen eljáró alperes neve (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében - amely perbe a Szenczi és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szenczi Géza ügyvéd) által képviselt Felperesi beavatkozó (fél címe) a felperes pernyertessége érdekében beavatkozott - a Pest Megyei Bíróság 2009. május 12. napján kelt 13.P.23.494/2006/40. számú ítélete ellen a felperes részéről 41. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - felhívásra - az államnak fizessen meg 37.200 (Harminchétezer-kettőszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az alperes édesapja a 2006. április 25-én bekövetkezett haláláig élettársi kapcsolatban élt a felperessel. Hagyatékát a közjegyző törvényes öröklés jogcímén az alperesnek adta át. Hagyatéki vagyonként tüntették fel az élettársi közös vagyonba tartozó, ... hrsz.-ú, ... szám alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 8.000.000 forint értékben, és az örökhagyó tulajdonaként nyilvántartott ... forgalmi rendszámú Renault Megane Limousine 1,5 DCI típusú személygépkocsit 4.000.000 értékben. A felperes már a hagyatéki eljárásban bejelentette igényét a személygépkocsi $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára élettársi vagyonközösség jogcímén, amit azonban az alperes örökös nem ismert el.

A felperes és az örökhagyó $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonaként nyilvántartott ingatlan szolgált az élettársak közös lakásaként. Az ingatlanban az örökhagyó halála óta a felperes lakik. A 360 m² alapterületű telken álló felépítmény egy két és félszobás,

tetőtérbeépítéses, összkomfortos ikerházfél. A 62 m² alapterületű pince felett elhelyezkedő lakás hasznos lakóterülete 111,6 m². Az ingatlan egészének forgalmi értéke 26.800.000 forint. Az örökhagyó halála óta a felperes viseli az ingatlan fenntartási költségeit. Ezt is figyelembe véve az ingatlan használati díja 2006. novemberétől 50.000 forint.

A 2005-ban gyártott Renault személygépkocsinak az örökhagyó első tulajdonosa volt, a forgalmi engedélyt 2006. március 29-én, a törzskönyvet egy nappal később állították ki a nevére. A felperes 2007. július 16-án 2335 kilométeróra állás mellett átadta a gépkocsit az alperesnek. A gépkocsi forgalmi értéke ekkor legalább 3.000.000 forint volt. Nem sokkal később az autót az alperes 2.850.000 forintért értékesítette.

A felperes 2006. július 14-én indított pert az alperes ellen. Keresetében egyrészt annak megállapítását kérte, hogy a Renault személygépkocsi $\frac{1}{2}$ hányada élettársi közös vagyoni szerzés jogcímén a tulajdonában áll, másrészt a gépjárművön és az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte. A gépkocsi átadását követően azt kérte, hogy a bíróság a hagyatéki eljárásban megállapított 4.000.000 forintos érték felét, azaz 2.000.000 forintot tekintsen teljesítettnek az ingatlan közös tulajdona megszüntetése során általa fizetendő megváltási árból. Vállalta, hogy az ingatlan alperes által megörökölt $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát magához váltja összesen 8.400.000 forintért akként, hogy a 2.000.000 forint levonása után fennmaradó 6.400.000 forintot bankkölcsönből fizeti meg. Álláspontja szerint a gépkocsi az átadáskor is 4.000.000 forintot ért, és az alperes áron alul adta el. Összehasonlító adatok közlését ajánlotta fel, melyekből a gépjármű tényleges forgalmi értéke megállapítható.

Az alperes ellenkérelme a személygépkocsira vonatkozó tulajdoni igény tekintetében az elutasításra irányult. Arra hivatkozott, hogy az élettársak jövedelmi viszonyait figyelembe véve az örökhagyó szerzésben való közreműködése nagyobb arányú volt, ezért került a tulajdonába a gépkocsi. Véleménye szerint a gépkocsi már az örökhagyó halálakor sem ért 4.000.000 forintot. Az autót a 2007. júliusi átvételt követően hosszabb alkudozás után 2.850.000 forintért adta el. A gépkocsi értéke legfeljebb 2.800.000 forintban vehető figyelembe az elszámolás során. Az ingatlan közös tulajdonának megszüntetését nem ellenezte, arra való feljogosítását kérte, hogy ő válthassa magához a felperes tulajdoni hányadát 8.000.000 forintért. A 2006. október 19-én előterjesztett viszontkeresetében az örökhagyó halálától, azaz 2006. április 26. napjától kezdődően havi 50.000 forint többlethasználati díj megfizetésére kérte kötelezni a felperest. A viszontkeresetösszegezésének meghatározásakor a helyben szokásos önkormányzati bérlakások bérleti díjából indult ki, ezt ugyanis mindenképpen arányosnak tekintette, hiszen a perbeli egy családi házas ingatlan.

A felperes a viszontkereset jogalapját vitatta, összegezésében eltúlzottnak ítélte, azt azonban nem tudta megjelölni, hogy mennyi lenne az arányos többlethasználati díj. Az utolsó tárgyaláson a viszontkeresetet arra hivatkozással

kérte elutasítani, hogy az általa viselt fenntartási költségek a többlethasználati díjjal nagyrészt azonos értékűek.

A beavatkozó a felperes pernyertességét támogatta, kérte, hogy a bíróság adjon helyt a keresetnek.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében megállapította, hogy a ... forgalmi rendszámú Renault Megane gépkocsi $\frac{1}{2}$ részben a felperes tulajdonában állt. A ... hrsz.-ú ingatlan közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az alperes $\frac{1}{2}$ hányadát 11.900.000 forint ellenérték fejében a felperes tulajdonába adta. Kötelezte a felperest, hogy 3 hónapon belül fizessen meg az alperesnek 11.900.000 forint ellenértéket. Rendelkezett a ... Körzeti Földhivatal megkereséséről, hogy az ellenérték hiánytalan megfizetésének igazolása után az alperes perbeli $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára jegyezze be a felperes tulajdonjogát közös tulajdon megszüntetése jogcímén. Utalt arra, hogy a perfeljegyzést a jogerős ítélet átvételét követően törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból. Kötelezte a felperest, hogy 2006. november 1-től kezdődően a közös tulajdon tényleges megszüntetéséig fizessen meg az alperesnek havi 25.000 forint többlethasználati díjat. Az ítélethozatalig lejárt 725.000 forint többlethasználati díj megfizetésére az alperesnek 15 napos határidőt szabott. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte a feleket, hogy fizessenek meg az adóhatóság külön felhívására személyenként 204.000 forint le nem rótt illetéket. Ezt meghaladóan a perrel felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet indokolása szerint az élettársak a vagyonközösséget megszüntető - utóbb felbontott - szerződésükben maguk rögzítették, hogy az élettársi kapcsolatuk 1992. óta állt fenn, és közös vagyonukba tartozóként jelölték meg a perbeli ingatlant, továbbá 30.000.000 forint készpénz megtakarítást. E közös megtakarítás fedezetet biztosíthatott a Renault gépkocsi későbbi megvásárlására, függetlenül attól, hogy a vétel időpontjában az élettársak nyugdíja nem volt egyforma összegű. Az elsőfokú bíróság - eltérő bizonyítás hiányában - az élettársak szerzésben való közreműködését a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése értelmében azonos mértékűnek tekintette. Ezért akként foglalt állást, hogy a gépkocsinak fele részben a felperes volt a tulajdonosa. A gépkocsi tulajdonjoga átadással átruházásra került az alperesre. A felperes javára ennek ellentételezése az ingatlan közös tulajdonának későbbi megszüntetése során számolandó el.

Az alperesi üzletkötés felperes által feltételezett esetleges előnytelenége kiküszöbölése végett, az elsőfokú bíróság a gépkocsi átadáskori forgalmi értékét a vételárnál nagyobb összegben - 3.000.000 forintban - állapította meg. Figyelemmel volt arra is, hogy az élettársi életközösség megszűnése óta a műszaki avulás miatt a használattól függetlenül is csökkent a gépkocsi forgalmi értéke. Ezt tükrözte, hogy az alperes már csak 2.850.000 forintért tudta eladni.

A közös tulajdonú ingatlan forgalmi értékét az elsőfokú bíróság a kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleménye alapján 26.800.000 forintban

határozta meg. A Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján az ingatlan közös tulajdonát úgy szüntette meg, hogy az alperes tulajdoni hányadát 13.400.000 forint megváltási áron a felperes tulajdonába adta. Figyelembe vette, hogy a megváltási árból a felperes a gépkocsi átadásával 1.500.000 forintot már teljesített, ezért a fennmaradó 11.900.000 forint megfizetésére kötelezte. A teljesítés időpontját a Pp. 217. § (2) bekezdése értelmében úgy határozta meg, hogy az megfelelő legyen az önkéntes teljesítéshez szükséges bankkölcsön elintézésére.

Az ingatlan használatát illetően azt állapította meg, hogy mivel az ingatlant teljes egészében a felperes használja, az alperes a Ptk. 140. § (1) bekezdésére figyelemmel alappal követel többlethasználati díjat, melyet a felperes az alperes tulajdoni hányadának megszerzéséig, azaz a megváltási ár megfizetéséig köteles fizetni. Szakértői bizonyítás hiányában a használati díj összegszerűségét mérlegeléssel állapította meg. Abból indult ki, hogy az ingatlannak nyilvánvalóan van használati értéke, a bérleti díjnál a használati díj pedig mindig kevesebb, hiszen nem tükrözi a piaci alku során jelentőséggel bíró haszonszerzési célzatot. Figyelembe vette a perbeli ingatlan egészének forgalmi értékét és azt, hogy bérbeadás esetén a bérleti díja az 50.000 forintot biztosan meghaladná, valamint, hogy élettársa halála óta a felperes viseli az ingatlan fenntartási költségeit. Mindezekből arra következtetett, hogy az ingatlan használati díja az 50.000 forintot biztos, hogy eléri, ezért az alperes az $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada után havi 25.000 forint többlethasználati díjra tarthat igényt. Csak a többlethasználati díj iránti igény érvényesítésétől kezdődően látott lehetőséget a felperes marasztalására, az ezt megelőző időszakra vonatkozó viszontkeresetet elutasította. Arra tekintettel, hogy a díjkövetelés havonta visszatérően került meghatározásra, az érvényesítést követő hónap első napjától kezdődően kötelezte a felperest a többlethasználati díj fizetésére.

A perköltség viseléséről a hozzávetőlegesen azonos arányú pernyertességre tekintettel az 1/2008. PK (V. 19.) vélemény VI. g) [helyesen: VIII. g)] pontja alapján határozott úgy, hogy mindkét fél viseli a perrel felmerült költségeit és egyenlő arányban köteles megfizetni a le nem rótt kereseti illetéket.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Álláspontja szerint a havi 25.000 forint többlethasználati díj túlzott mértékű. A felek személyes körülményeit és az alperes perelhúzó magatartását figyelembe véve, a méltányos többlethasználati díj nem haladhatja meg a havi 15.000 forintot. Azzal érvelt, hogy az alperes perelhúzó magatartása miatt került sor a gépkocsi késedelmes átadására. A véleménye szerint a gépkocsi forgalmi értéke 4.000.000 forint volt, ezért a bíróság által megállapított 1.500.000 forinttal szemben 2.000.000 forint számítható be. Mivel az 500.000 forint összegű különbözetet a többlethasználati díjba számolja el, ezért az elsőfokú ítélet meghozatalig lejárt 29 havi, összegszerűen 435.000 többlethasználati díj megfizetettnek tekintendő. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását kérte akként, hogy a Fővárosi Ítéltábla a többlethasználati díj havi összegét szállítsa le, az elsőfokú ítélet meghozataláig lejárt díj megfizetésére való kötelezését pedig mellőzze.

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett része a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett.

A felperes fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat megfelelően értékelte, helytállóan állapította a többlethasználati díjösszeget, a gépkocsi megtérítendő értékét és jogszabálysértés nélkül kötelezte az alperest teljesítésre.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a ... frsz.-ú Renault Megane személygépkocsi - élettársi közös szerzés címén - 1/2 részben a felperes tulajdona (Ptk. 578/G. § (1) bekezdés). Téves azonban az a megállapítása, hogy az átadással a felperes a gépkocsi tulajdonjogát átruházta az alperesre, mert a per adatai alapján nem lehet tulajdon átruházási jogcímre következtetni.

Az élettársi közös szerzésre figyelemmel a közös tulajdon megosztásakor az élettársi vagyonszövetség megosztásának elvét követve a vagyoni igényeket egységesen és véglegesen kell rendezni. Az elszámolás során a megtérítési igényösszege szempontjából általában nem az elidegenített dolog eladási ára, hanem a forgalmi értéke az irányadó. Az elsőfokú eljárás során egyik fél sem hivatkozott arra, hogy az életközösség megszűnését követő időben a gépkocsi értékében bekövetkezett értékcsökkenés valamelyik fél magatartására visszavezethető lenne, ezért az elsőfokú bíróság helytállóan vette figyelembe az eladáskori forgalmi értéket, és nem tévedett amikor azt mérlegeléssel a vételárnál magasabb értékben határozta meg.

A fellebbezésben foglaltakkal ellentétben a forgalmi értéket az nem befolyásolta, hogy mikor került az alperes birtokába a gépkocsi. A felperes már az elsőfokú eljárás során is hivatkozott arra, hogy az alperes azt áron alul adta el. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján őt terhelő bizonyítási kötelezettséggel és a bizonyítatlanság következményeivel tisztában volt; olyan összehasonlító adatok szolgáltatását ajánlotta fel, melyekből a gépkocsi tényleges forgalmi értéke megállapítható. Összehasonlító adatokat ennek ellenére nem szolgáltatott, nem bizonyította, hogy a gépkocsit az alperes által elért vételárnál magasabb vételárért lehetett volna eladni. A fellebbezésében előadottak alapján sem volt mód a magasabb érték megállapítására. A gépkocsi elsőfokú bíróság által megállapított értékét támadó fellebbezése ezért nem vezethetett eredményre.

Mindezekre tekintettel a felperesnek az alperessel szemben nincs az elsőfokú bíróság által a megváltási árban elszámolt 1.500.000 forintot meghaladó jogszervi követelése. A nem vitatott használati díjfizetési kötelezettsége így beszámítással nem szűnhetett meg.

A többlethasználati díjösszeget illetően a Fővárosi Ítéltábla álláspontja a következő:

Az alperes a viszontkeresetében havi 50.000 forint összegű többlethasználati díjat követelt. Az igényt az alperest terhelő szakértői bizonyítás hiányában az elsőfokú bíróság fele összegben fogadta el. Az alperes az ítélet ellen fellebbezéssel nem élt, a felperes a használati díj összegével kapcsolatban bizonyítást nem ajánlott fel. Nem fejtette ki, hogy melyek azok az elsőfokú bíróság által figyelembe nem vett személyes körülmények, amelyek az alacsonyabb összegű használati díjat indokolnák, miben nyilvánult meg az alperes perelhúzó magatartása, és - tekintettel arra is, hogy az elsőfokú bíróság a többlethasználati díjat nem állapította meg időszakonként emelkedő összegben - az miként hozható összefüggésbe a használati díj összegszerűségével. A fellebbezésben foglaltak ezért nem adnak alapot az elsőfokú bíróság által mérlegeléssel megállapított többlethasználati díj mérséklésére.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - az indokolás pontosításával - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett sikerre, ezért a Pp. 239. §-a folytán a fellebbezési eljárásban is irányadó 78. § (1) bekezdése alapján a felmerült kiadásait maga viseli. A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján köteles megfizetni az államnak az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 37.200 forint fellebbezési eljárási illetéket. Az alperesnek a fellebbezési eljárásban felszámítható költsége nem merült fel, így erről a Fővárosi Ítéltáblának nem kellett rendelkeznie.

Budapest, 2010. január 20.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró