

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szomráky Kálmán ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, a Dr. Janda Balázs Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Janda Balázs ügyvéd által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2009. június 3. napján meghozott 6.P.25.370/2005/42. számú ítélete ellen az alperes részéről 45. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, annak Pf/15. sorszámú kiegészítése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben, az alábbiak szerint megváltoztatja.

Megállapítja, hogy az alperes az **é.-i T. utca 58. számú** ingatlannak, a felperes tulajdonaként nyilvántartott részéből 1458/10000 tulajdoni hányadot házastársi vagyonszövetség jogcímén megszerezte, ezáltal a felperes illetősége 3542/10000, az alperesé 6458/10000 részre módosul.

Az elsőfokú bíróság útján megkeresi az Érdi Körzeti Földhivatalt, hogy a felperes személyi adatok (felperes címe) tulajdoni hányadára házastársi vagyonszövetség jogcímén az alperes (személyi adatok) 1458/10000 arányú tulajdonjogát, a felperes 3542/10000 és az alperes 6458/10000 részre módosult tulajdonjogát jegyezze be.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes tulajdonába adja a vagyonszövetség 48. tétele alatti állólámpát 15.000 (Tizenötezer) forint, a 49. tétel alatt felvett 2 db faliórából 1 db faliórát 1.000 (Ezer) forint, az 50. tétel szerinti 2 db vezetékes telefonból 1 db telefont 1.000 (Ezer) forint, az 58. tétel alatti 2 db gázpalackból 1 db gázpalackot 3.000 (Háromezer) forint értékben.

Az alperes tulajdonába adása helyett a felperes tulajdonába adja a vagyonszövetség 3. tétele alatt felvett takarítógépet 40.000 (Negyvenezer) forint, a 11. tétele számú videó lejátszót 10.000 (Tízezer) forint, a 12. tétel alatti 5 db videó kazettát 5.000 (Ötezer) forint, a 25. tétel szerinti 6 db sarokpolc lapot 12.000 (Tizenkétezer) forint, a 31. tétele számú robotgépet 5.000 (Ötezer) forint értékben.

A felperes tulajdonába adott vagyontárgyak együttes értékét 354.500 (Háromszázötvennégyezer-ötszáz) forintba felemeli.

Mellőzi a vagyonleltár 43. tétele alatt felvett 3 db rádiós magnóból 1 db rádiós magnónak az alperes tulajdonába adását.

Az alperes tulajdonába adja a vagyonleltár 49. tétele alatt felvett 2 db faliórából 1 db, a fehér alapon piros faliórát 1.000 (Ezer) forint, az 50. tétel szerinti 2 db vezetékes telefonból 1 db telefont 1.000 (Ezer) forint, az 58. tétel alatti 2 db gázpalackból 1 db gázpalackot 3.000 (Háromezer) forint értékben.

A vagyonleltár 52. tételszámú Bioptron lámpa értékét 60.000 (Hatvanezer) forintra, az alperes tulajdonába adott vagyontárgyak együttes értékét 165.500 (Százhatvanötezer-ötszáz) forintra leszállítja.

Mellőzi a felperes kötelezését a vagyonleltár 3. tétele alatt felvett takarítógép 40.000 (Negyvenezer) forint, a 11. tételszámú videó lejátszó 10.000 (Tízezer) forint, a 12. tétel alatti 5 db videó kazetta 5.000 (Ötezer) forint, a 25. tétel szerinti 6 db sarokpolc lap 12.000 (Tizenkétezer) forint, a 31. tételszámú robotgép 5.000 (Ötezer) forint kiadására.

A felperes által fizetendő ingó értékkiegyenlítés összegét 94.500 (Kilencvennégyezer-ötszáz) forintra felemeli.

A Fővárosi Ítéltábla az alperes által fizetendő 2006. április 1. napjától 2009. május 31. napjáig terjedő időszakra lejárt többethasználati díjat 942.210 (Kilencszáznegyvenkettőezer-kétszázötz) forintra, 2009. június 1. napjától havi 24.795 (Huszonnégyezer-hétszázkilencvenöt) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy a tulajdonjog fenntartásával kapcsolatos költség címén 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 60.000 (Hatvanezer) forintot és ennek 2007. július 18. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatát.

A Fővárosi Ítéltábla az ingatlan közös tulajdonának megszüntetésénél a legkisebb árverési vételárból az ingó értékkiegyenlítés, a tulajdonjog fenntartásával kapcsolatos költség és ezután a jogerős ítélet meghozataláig lejárt késedelmi kamat beszámításával a felperest megillető vételárat 5.816.000 (Ötmillió-nyolcszázötvenháromezer) forintra leszállítja, az alperesnek járó vételárat 11.084.000 (Tizenegymillió-nyolcvannégyezer) forintra felemeli. A magasabb árverési vételárból a felperest 3542/10000, az alperest 6458/10000 rész illeti meg.

Az árverésre az 1994. évi LIII. törvénynek az ingatlan végrehajtásra vonatkozó szabályai irányadók a 162. §-ban foglalt eltérésekkel és azzal, hogy az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtás során a végrehajtó nem szállíthatja le.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (Százezer) forint másodfokú perköltséget.

A fellebbezési eljárásban az állam által előlegezett szakértői költséget és a fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felek házastársak voltak, az együttélés ideje alatt azonos arányú közös tulajdonként megvásárolták az é.-i utca 58. számú ingatlant, amelyre családi házat építettek. Életközösségük 2004. januárban megszakadt, a felperes 2004. áprilisban a két közös kiskorú gyermekkel az ingatlanból elköltözött. A bontóperben a felek egyezségeket kötöttek az ingatlan osztott használatára.

A felperes keresetében kérte az ingatlan közös tulajdonának megszüntetését árverési értékesítés elrendelésével. Hivatkozott a felek bontóperi egyező nyilatkozatára, mely szerint az ingatlant közösen értékesítik, a vételárat azonos arányban megosztják.

Kérte az ingóvagyon megosztását, az alperes kötelezését 99.600 forint értékkiegyenlítés, és 2004. május 1-től havi 35.000 forint többlethasználati díj megfizetésére. Állította, hogy ingatlanból az alperes tettelegesséig fajuló durva, goromba magatartása miatt költözött el, ezután volt házastársa a zárat lecserélte.

Az alperes viszontkeresetében annak megállapítását kérte, hogy teljes ingatlan 9/10 arányban tulajdona. A vételárra fordította a 330.000 forint összegű ifjúsági takarékbetétkönyvben elhelyezett megtakarítását, nagyszülei 100-100.000 forint ajándékát. A gázbevezetés költségeire felhasználta különvagyoni gépkocsija értékesítéséből befolyt 40.000 forint vételárat, az ingatlanon végzett értéknövelő beruházásokra 500.000 forint örökségét, és az életközösség megszűnése után fizette az ingatlant terhelő számlákat. Volt házastársa birtokában lévő közös vagyoni ingóságok után használati díjat igényelt. Álláspontja szerint követelése elszámolásával a felperest megillető 1/10 tulajdoni hányadnak megfelelő ellenértéket már kiegyenlítette. Az árverési értékesítés elrendelése esetén vállalta az ingatlanból való kiköltözést.

Ellenkérelmében kérte a többlethasználati díj iránti kereset elutasítását arra figyelemmel, hogy az ingatlan használatát nem akadályozta. Nem vitatta, hogy a zárat lecserélte és nyilatkozata szerint a felperes a közös ingatlanba csak látogatóként, jelenlétében mehet be.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az ingatlan közös tulajdonát árverési értékesítés elrendelésével megszüntette, sikeres árverés esetén az alperest az ingatlan kiürítésére kötelezte. A 16.900.000 forint legkisebb árverési vételárból a felperest 8.250.000 forint, az alperest 8.650.000 forint, magasabb árverési vételár elérése esetén a többlet vételár a feleket azonos arányban illeti.

A házastársi ingóvagyon megosztotta, a felperes tulajdonába adta a vagyonleltár 1. mosógépet 15.000 forint, 2. centrifugát 2.000 forint, 5. szendvicssütőt 1.000 forint, 6.

akasztós kasszakerényt 10.000 forint, 10. gyermekkerékpárt 8.000 forint, 13. varrógépet 10.000 forint, 17. karnist 1.000 forint, 18. WC ülőkét 500 forint, 20. számítógépet 150.000 forint, 21. számítógépet 10.000 forint, 22. vasalódeszkát 1.000 forint, 24. 2 db fémpolcot 2.000 forint, 28. 2 db műanyag polcot 500 forint, 30. konyhai neoncső almatúrát 2.000 forint, 40. hőszigetelőt 2.000 forint, a 43. tétel alatt felvett 3 db rádiós magnóból 2 db rádiós magnót 5.000 forint, 47. 14 db fémpénzből 7 db 200 forintos fémpénzt, 55. 400 literes fagyasztó ládát 10.000 forint, 59. televíziót 25.000 forint, a 71. tétel alatt felvett 2 db porszívóból 1 db porszívót 3.500 forint, a 78. tétel alatt felvett 2 db Trifon márkájú vezetékes telefonból 1 db telefont 2.000 forint, 89. merülő mixert 2.000 forint, összesen 262.500 forint értékben.

Az alperes tulajdonába adta a vagyonleltár 3. takarítógépet 40.000 forint, 11. videó lejátszót 10.000 forint, 12. 5 db videó kazettát 5.000 forint, 25. 6 db sarokpolc lapot 12.000 forint, 31. robotgépet 5.000 forint, a 43. tétel alatt felvett 3 db rádiós magnóból 1 db rádiós magnót 1.000 forint, 47. 14 db fémpénzből 7 db 200 forintos fémpénzt, 52. Bioptron lámpát 80.000 forint, 53. 1 db 160 literes hűtőgépet 3.000 forint, 56. palackos gáztűzhelyet 5.000 forint, 57. vezetékes gáztűzhely vagyontárgyat 20.000 forint, 61. 2 db tolóajtós szekrényt 2.000 forint, 63. konyhaasztalt 6 széssel 6.000 forint, 66. 3 db karnist 3.000 forint, a 71. tétel alatt felvett 2 db porszívóból 1 db porszívót 3.500 forint, 76. szobakerékpárt 8.000 forint, 87. konyhabútort 20.000 forint, 88. 2 db csillárt és 3 db lámpát 9.000 forint, 94. hegesztő trafót 6.000 forint, 95. szatut 5.000 forint, 96. Riga segédmotort 10.000 forint, összesen 253.500 forint értékben.

Kötelezte a felperest a 3. takarítógép 40.000 forint, a 11. videó lejátszó 10.000 forint, a 12. 5 db videó kazetta 5.000 forint, a 25. 6 db sarokpolc lap 12.000 forint, 31. robotgép 1.000 forint, 47. 14 db fémpénzből 7 db 200 forintos érme, a 49. tétel alatt felvett 2 db faliórából egy fehér alapon piros faliórát 1.000 forint értékben, az alperest az 55. 400 literes fagyasztó láda 10.000 forint, az 58. tétele számú 2 db gázpalackból 1 gázpalackot 3.000 forint, az 59. televíziót 25.000 forint, a 71. tétel alatt felvett 2 db porszívóból 1 db porszívó 3.500 forint, a 78. tétel alatt felvett 2 db Trifon márkájú vezetékes telefonból 1 db telefon 2.000 forint, 89. merülő mixer 2.000 forint értékű vagyontárgyak 15 nap alatt történő kiadására és a felperest 12.000 forint értékkiegyeztetés megfizetésére kötelezte és rendelkezett a felperes különvagyonába tartozó ingóságok kiadásáról.

Az alperest 2006. április 1-től 2009. május 31-ig terjedő időszakra 1.307.500 forint lejárt, 2009. június 1-től havonta előre esedékesen minden hónap 10. napjáig, a közös tulajdon megszűntetéséig havi 35.000 forint többlethasználati díj megfizetésére kötelezte.

A meghaladó keresetet, viszontkeresetet elutasította. További rendelkezése szerint az állam által előlegezett illetéket és a szakértői költséget az állam viseli.

A megállapított tényállás szerint a felek az ingatlant 640.000 forintért vásárolták, felhasználták a felperes 100.000 forint, és az alperes ifjúsági takarékbetétkönyvében elhelyezett 163.000 forint különvagyonát. A vételárhoz és az építési költségekhez OTP kölcsönöket és munkáltatói kölcsönöket vettek fel, szociálpolitikai kedvezményben részesültek. Az együttélés ideje alatt az alperes

apai nagyszülőjétől 400.000 forint ajándékban részesült, amelyből a volt házastársak értéknövelő beruházásokat végeztek, cserélték a bejárati ajtót és a terasz fölé egy féltetőt létesítettek. Az alperes a felperes elköltözése óta az ingatlant egyedül használja, a zárat lecserélte.

Az alperes a közös vagyon törvényi vélelmével szemben nem bizonyította, hogy 330.000 forint ifjúsági betéttel rendelkezett, nagyszülei 100-100.000 forint ajándékát a vételárra fordította. A felperes igazolta, hogy az alperes 163.000 forint ifjúsági betétjére tekintettel nyújtott a pénzügyi intézet a megtakarítás kétszeresének megfelelő kölcsönt. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a közösen vásárolt ingatlanon a házastársak rögtön az építkezésbe fogtak, az építkezés az együttélés alatt folyt. A felek az ingatlant egymás közötti egyenlő arányban szerezték meg, az alperes javára mutató jelentéktelen eltérést ma már a tulajdoni hányadban értékelni nem lehet. A bontóperben az alperes maga is az ingatlan közös értékesítésére, a vételár egyenlő arányú felosztására tett nyilatkozatot, különvagyoni hozzájárulására nem hivatkozott.

Az ingatlan természetbeni megosztására nincs lehetőség, megfelelő teljesítőképességgel egyik fél sem rendelkezik, az elsőfokú bíróság ezért és a közös értékesítésre vonatkozó alperesi nyilatkozat alapján elrendelte beköltözhető állapotban az ingatlan árverési értékesítését a Ptk. 148. § (3) bekezdésének alkalmazásával, az 1/2008. (V.19.) PK vélemény II. pontjában foglalt iránymutatás felhívásával, a Ptk. 193. § (1) bekezdése értelmében az alperes kiűrésre kötelezésével.

Az elfogadott szakértői vélemény alapján megállapított 16.900.000 forint legkisebb árverési vételárat csökkent a felperes által elismert és a felépítményre fordított 400.000 forint alperesi különvagyoni ráfordítás.

Az alperes a bontóperben rendezett közös használat ellenére a felperest az ingatlan használatától elzárta, a felperes csak volt házastársa jelenlétében mehetne be az ingatlanba. A felperest ezért az igényérvényesítés időpontjától, 2006. április 1-től megilleti a szakértő által megállapított használati díj.

Az elsőfokú bíróság az ingóvagyon megosztásáról elsődlegesen a felek kérelme és a természetbeni megosztás elve alapján döntött. A vagyontárgyak értékét a felek egyező értékmegjelölése, ennek hiányában mérlegeléssel határozta meg.

Az ingó vagyon együttes értéke 541.000 forint, a jutó érték 270.500 forint, a felperes tulajdonába adott ingóságok értéke 262.500 forint, az alperes tulajdonába adott vagyontárgyak összértéke 253.500 forint, ezért a felperest 12.000 forint értékkiegyenlítés terheli.

Meghaladóan az alperes a felperes elköltözése után felmerült rezsiköltség megfizetését alaptalanul igényelte, és megalapozatlan az ingóságok után felszámított használati díj követelése.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett, elsődlegesen annak részbeni megváltoztatását az alábbiak szerint kérte;

Az ítélet tábla állapítsa meg, hogy a teljes ingatlan 9/10 része megilleti, a felperes bejegyzett tulajdoni hányadát 1/10 részre módosítsa, és a közös tulajdon

megszüntetésével adja az alperes tulajdonába. A felperest megillető megváltási árba számolja el az ingó értékkiegyenlítés és a fenntartási költségek összegét, az így fizetendő megváltási ár teljesítését szülei támogatásával vállalta.

Kérte, az ingatlan kiürítésére kötelezésének, a többlethasználati díjban való marasztalásának mellőzését, továbbá azt, hogy az ítéltábla a vagyontárgyakat a kialakult birtokállapotnak megfelelően, a valós értékben ossza meg. Kötelezze a felperest a 2004. áprilisától felmerült ingatlan fenntartási költségek rá jutó részének megfizetésére.

Összességében a felperest megillető 1.690.000 forint megváltási árba kérte beszámítani az öt terhelő - helyesen 296.525 forint - ingó értékkiegyenlítés, továbbá viszontkeresetét felemelve, az ingatlan fenntartásával kapcsolatban 2004. március 16. napjától a jogerős ítélet meghozataláig felmerült 1.100.030 forint költség és az ingatlan hétszeri kaszálásáért alkalmanként kifizetett 60.000 forint után kiegyenlített 420.000 forint, összesen 1.520.030 forint fele részét, azaz 760.015 forintot és annak késedelmi kamatát.

Az ingatlan árverési értékesítése csak a többlet tulajdoni hányad megállapítása iránti viszontkereset elutasítása esetén rendelhető el. Rokkantnyugdíjas, keresőképtelen, beteg ember, az ingatlan kiürítését nem vállalja, ezért az árverést az általa lakott értéken kéri.

Kérte az elsőfokú eljárásban felajánlott bizonyítás lefolytatását, a felperes kötelezését az ingatlannal kapcsolatos okiratok benyújtására.

Másodlagos fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indítványozta. Fellebbezési érvelése szerint

- az ingatlan vételárát az alperesre kedvezőbb 85-15 %-ban különvagyonukból fedezték. A felperes 100.000 forint az alperes 550.000 forint hozzájárulást biztosított, amelyből 330.000 forint saját megtakarítása, 200.000 forint nagyszülői ajándék volt. Ehhez vettek fel összesen 790.000 forint - 200.000 forint OTP, 300.000 forint építési, 200.000 forint munkáltatói, 40.000 forint vízbekötési, 50.000 forint gázbekötési - kölcsönt, amelyet közösen fizettek vissza. Az ingatlanba fektette három különvagyonába tartozó gépjárműve eladási árát. Apja építette a fellebbezési eljárásban beszerzett kiegészítő szakértői vélemény szerint a 630.000 forint értékű garázst és apjával közösen létesítették a 80.000 forint értékű ólat. Nagyanyja 500.000 forint ajándékából történt a bejárati ajtó cseréje, a terasz építése, a lakóépület szigetelése, burkolatok, márványkönyöklők elhelyezése, e különvagyoni beruházásának értéke 1.750.000 forint.

- Az elsőfokú eljárásban jogi képviselő nélkül járt el, állítása bizonyítására az elsőfokú bíróság nem hívta fel, tájékoztatást nem kapott. A felperes elköltözésekor az iratokat elvitte, az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta állításait, ezért nem igazolhatta az ingatlan állagmegóvásával és fenntartásával kapcsolatban felmerült költségeit. Mellőzte az OTP Bank megkeresését és nem értékelte az eltérő tulajdoni arányokat alátámasztó tanúvallomásokat.

- A házassági bontóperben a felperes osztott használat iránti igényt érvényesített, maga adta elő, hogy a közös lakásba visszatérni nem kíván. Nem bizonyította, hogy az ingatlan elhagyására az alperes magatartása miatt kényszerült. A zárcserét az

indokolta, hogy a felperes elköltözését követően a lakást kifosztotta, ezért alaptalanul igényelt többtelehasználati díjat.

- Nincs a birtokában a vagyonleltár 3. tétele alatti takarítógép, a 11. tétele számú videolejátszó, a 12. tétel alatt felvett 5 db videókazetta, a 25. tételben felsorolt 6 db sarokpolc, a 31. tétele számú robotgép, a 43. tétel alatti rádiós magnó, a 49. tétele számú két falióra, az 50. tétele számú 2 db vezetékes telefon. A felperes tulajdonába adott 1. tétele számú mosógép értéke 40.000 forint, a 13. tétel alatti varrógépé ugyancsak 40.000 forint, a 43. tétel alatti 2. db rádiós magnó értéke 30.000 forint, a vagyonleltár 20-21. tétele alatt felvett számítógépek értéke 220.000 forint, az 52. tétele számú Biopton lámpa értéke ténylegesen 40.000 forint. Így a felperesnél lévő ingóságok értéke 733.550 forint, az alperesnél lévő vagyontárgyak értéke 140.500 forint. A 437.025 forint jutó értékhez képest 296.525 forint értékkiegyenlítés illeti.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Hivatkozása szerint az ingatlan osztott használatára vonatkozó nyilatkozatra az ingatlan közös értékesítésére és a vételár egyenlő arányú megosztására vonatkozó, a Budaörsi Városi Bíróság előtt folyamatban volt 2.P.20.856/2004. számú perben a 2005. április 20. napján tartott tárgyaláson tett közös nyilatkozat indította. Eszerint „a felek megállapodnak abban, hogy megkezdik az ingatlan közös értékesítését. Mind a két fél egybehangzóan úgy nyilatkozik, hogy amennyiben a leendő vevő a vételárat teljes egészében kifizetné, úgy hajlandók az adásvételi szerződésben meghatározott időpontban elhelyezési igény nélkül az ingatlant kiüríteni. „...20.000.000 forinton kezdik meg az ingatlan értékesítését, és az ingatlanért legalább 16.000.000 forintot kívánnak kapni, ezt kívánják tulajdoni hányaduk arányában megosztani.” Ténylegesen a rendszeres, családon belüli erőszak miatt menekült el az ingatlanból.

Az elsőfokú eljárásban az alperes jogi képviselete együttműködésre képtelen magatartása miatt szűnt meg.

Az elsőfokú bíróság az ingatlan-nyilvántartással egyező tulajdoni helyzetet okiratok alapján állapította meg. A felek az alperes nagyanyjától a gyermekekre is tekintettel a felépítmény befejezésére 500.000 forint közös ajándékot kaptak, amelynek visszakövetelésére az ajándékozó jogosult.

A vagyontárgyak szétszétválasztására vonatkozó döntés a 2008. június 30-án és a november 19-én tartott tárgyaláson elhangzott nyilatkozatokon alapul.

Az elsőfokú bíróság az alperes által előterjesztett indítványoknak eleget tett.

A másodlagos fellebbezési kérelem alaptalan.

Az elsőfokú bíróság eljárása az elsőfokú eljárás lényeges szabályait nem sértette, a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettségének megfelelően eleget tett, a teljes személyes költségmentességben részesült alperes pártfogó ügyvédi képviseletéről is gondoskodott, ezért a Pp. 252. § (2) bekezdése nem alkalmazható.

A Pp. 252. § (3) bekezdésén alapuló határozat meghozatalát az elsőfokú ítélet megalapozatlansága teheti indokoltá. Az ügyben az elsőfokú bíróság a tényállás

túlnyomó részét feltárta, a megállapított tényállás nem ellentétes az iratok tartalmával és nem alapul nyilvánvalóan téves, okszerűtlen ténybeli következtetéseken. Az elsőfokú bíróság tehát nem sértette a bizonyítás adatainak mérlegelésére vonatkozó szabály, a Pp. 206. §-ának rendelkezéseit. Az eredeti okiratok benyújtására figyelemmel megalapozottan mellőzte az alperes által felajánlott, az OTP Bank megkeresésére vonatkozó bizonyítás teljesítését. Az ítéletábra megjegyzi, hogy az ifjúsági takarékbetét-szerződést az alperes kötötte, ezért mint szerződő fél nem volt elzárva attól, hogy állítása alátámasztására a betét összegére és a nyújtott kölcsön mértékére vonatkozó iratokat a pénzügyintézetől beszeresse.

Kétségtelen, hogy az alperes az elsőfokú eljárásban az ingatlan fenntartására fordított költségeiről az elsőfokú bíróság felhívása ellenére átlátható és értékelhető, tehát költségnemek szerinti bontásban nem terjesztette elő követelését. A további ingatlanforgalmi szakértői bizonyítást pedig az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán mellőzte. Az ítéletábra a másodfokú eljárásban a jogvita elbírálásához szükséges részbizonyítást a Pp. 249. § (2) bekezdése alapján lefolytatta, ezért nincs indoka a Pp. 252. § (3) bekezdése szerinti döntés meghozatalának.

Az elsődleges fellebbezési kérelem részben alapos.

1. A többlettulajdoni hányad megállapítása iránti viszontkereset.

A Csjt. 31. § (2) bekezdése értelmében a házastársi közös vagyon megosztása során igényelni lehet a külön vagyonból a közös vagyonba történt beruházások megtérítését. Nincs helye a megtérítésnek, ha a kiadás a lemondás szándékával történt. A Csjt. 31. § (5) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 207. § (3) bekezdésében foglalt tilalom folytán a lemondás szándéka kiterjesztően nem értelmezhető. Ebből következően abból a tényből, hogy az ingatlan-nyilvántartás a felek házasságára tekintettel a tulajdonjogot a tényleges tulajdonszerzési arányoktól eltérően tartalmazza, illetve az alperes a bontóperben az ingatlan értékesítése esetén a vételár azonos arányú megosztását vállalta, nem vonható le az a következtetés, hogy a felhasznált különvagyonáról lemondott.

A fellebbezési érveléstől eltérően, a felperes állítását alátámasztó, az iratokhoz csatolt okiratokkal szemben az alperes hozzátartozóinak tanúvallomása nem nyújt kétséget kizáró támpontot annak megállapítására, hogy a volt házastársak - a szerződésben kikötött 650.000 forint helyett - az ingatlan 640.000 forint vételárának a felperes 100.000 forint különvagyonai hozzájárulását meghaladó részét az alperes az ifjúsági betétben elhelyezett megtakarításából, nagyszülei ajándékából egyenlítették ki, és a felvett kölcsönöket a további építési munkákra fordították.

Az alperesi különvagyonai felhasználására vonatkozó állítást egyértelműen cáfolja az ifjúsági takarékbetét összegére vonatkozó eredeti okiratként csatolt kimutatás, a kölcsönszerződések és az 1989. december 17. napján kötött ingatlan adásvételi szerződés tartalma. Eszerint a volt házastársak a szerződéskötéskor 200.000 forint foglalót egyenlítették ki, a további 450.000 forint vételár kifizetését 1990. március

31. napjáig vállalták. „Esetleges beszámítási alapot képez” az alperes „tulajdonában lévő ...gépkocsi, jelen állapotában mintegy 130.000 ... Ft értékben.”.

A szerződésből megalapozottan következtethető, hogy az ifjúsági betétben elhelyezett megtakarításon felül az alperes a gépkocsit meghaladóan további, a vételárra fordítható különvagyonnal nem rendelkezett. A perben az alperes maga adta elő, hogy „...először bankkölcsönt kellett felvenni. Ebből lett kifizetve a teljes vételár...”. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen állapította meg, hogy a 640.000 forint ingatlan vételár forrása a felperes 100.000 forint és az alperes ifjúsági takarékbetétkönyvben meglévő 160.000 forint különvagyon és a közösen felvett, közös vagyoni hozzájárulásnak minősülő bankkölcsön volt. A további, az építkezésre fordított kölcsönöket az elsőfokú bíróság helyesen számolta el közös vagyon javára.

A vételárhoz a felperes hozzájárulása 290.000 forint (100.000 forint különvagyon + 190.000 forint közös vagyon), az alperesé 350.000 forint (160.000 forint különvagyon + 190.000 forint közös vagyon). A teljes vételárból a volt házastársak vagyoni ráfordítása - az alperesre kedvezőbb - 45, illetve 55 % volt, amely tulajdoni hányadokban kifejezve a felperes javára 45/100 tulajdoni hányadot, az alperes javára 55/100 részt jelentene.

A fellebbezési eljárásban a felperes elismerte, hogy a 2002. évben végzett munkálatok, a bejárati ajtó csere, a márvány könyöklők létesítése, a lakóépület szigetelése, színezése, a vasvázás hullámpala féltető elhelyezése munkálatok költségét az alperes nagymama által a házastársak részére közösen nyújtott 500.000 forint ajándékból fedezték. Az elsőfokú bíróság megalapozottan állapította meg, hogy a juttatás az alperes különvagyonára.

A fellebbezési ellenkérelemben foglalt érveléssel szemben az ítélet tábla utal a házastársaknak adott ajándék közös, illetve különvagyonai jellegével kapcsolatos PK 281. számú állásfoglalásban foglalt iránymutatásban kifejtett szempontokra. Eszerint a szülő vagy más rokon által adott jelentősebb értékű ajándékot, illetve a helyébe lépett értéket a Csjt. 28. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében annak a házastársnak a különvagyonához tartozónak kell tekinteni, akiknek a szülője, rokona azt adta. Erre tekintettel az ajándékozó, vagy jogutódja nem kényszerül a másik házastársal szemben az ajándék visszakövetelése iránti külön per megindítására.

Az ugyan a jelen ügyben is nyilvánvaló, hogy az ajándékozó a készpénzajándékkal a felek gyarapodását kívánta támogatni - közvetve tehát a felperest is - szándéka azonban nyilvánvalóan nem irányul arra, hogy az együttélés végleges megghiúsulása esetén az ajándék értéke ne unokáját, az alperest illesse meg, hanem az a másik házastársat is gazdagítsa, és közös vagyonként megosztásra kerüljön. A felperes a fentiekkel szemben még bizonyítást sem ajánlott fel arra, hogy a család kedvezőbb életkörülményeinek biztosítására ajándékozott készpénz a házastársak részére nyújtott közös ajándék volt.

A másodfokú eljárásban beszerzett, a felek által elfogadott kiegészítő szakértői vélemény szerint a teljes ingatlan 2002. évi 11.271.334 forint forgalmi értékén belül az alperes különvagyonából elvégzett munkálatok értéknövekménye 1.080.000 forint. A teljes ingatlan értékéhez viszonyítva a 10 %-os mérték olyan jelentős értéknövekménynek minősül, amelynek megtérítésére az alperes a Csjt. 31. § (2) bekezdése alapján tulajdoni hányadban tarthat igényt.

A perben a felperes további nagyszülői juttatást is elismert, ugyanakkor az alperes nem vitatta, hogy a felperes édesapja fedezte a telefonbekötés költségét és a felperes az életközösség megszűnése után kiegyenlítette az ingatlant terhelő kölcsöntartozásokat. A közel azonos arányú különvagyon, illetve kizárólagos tulajdonú ráfordításokra tekintettel az ítéletábra a Csjt. 31. § (5) bekezdése szerinti méltányos elbírálás követelményének megfelelően a további különvagyon elszámolását mellőzte.

Az alperes a felperes tagadásával szemben nem bizonyította, hogy az ingatlanra fordította a különvagyonába tartozó gépjárművek értékesítéséből befolyt vételárat. Nincs bizonyíték arra sem, hogy a garázs, és az ól létesítésénél nyújtott, jelentős értékű munkavégzésben megnyilvánuló szülői segítséget édesapja csak reá tekintettel nyújtotta. Az ítéletábra e körben utal arra, hogy a családi köteléken alapuló segítségnyújtást a bírói gyakorlat ingyenesnek tekinti, a közeli hozzátartozó szívességi jellegű vagyoni értékű szolgáltatásáért - eltérő megállapodás hiányában - ellenszolgáltatás nem jár. Az alperes ilyen eltérő megállapodásra nem hivatkozott, édesapja tanúvallomásában a fenti munkavégzésekre nem is utalt. A másodfokú bíróság erre tekintettel a személyes munkavégzés formájában nyújtott szülői hozzájárulást a közös vagyon javára számolta el.

Az ítéletábra az alperes bizonyított különvagyonai hozzájárulására és a közös vagyoni ráfordításokra tekintettel az ingatlanon a volt házastársakat ténylegesen megillető tulajdoni hányadok meghatározásánál a 2002. évi teljes, 11.271.334 forint forgalmi értéket vette alapul. Ebből az alperest a vételkori hozzájárulása alapján 55 %, azaz 6.199.234 forint, a 2002. évi beruházásra tekintettel 1.080.000 forint, összesen 7.279.234 forint érték, míg a felperest 3.992.100 forint érték illeti, amely tulajdoni hányadokban kifejezve az alperes javára 6458/10000 tulajdoni hányadot, a felperes javára 3542/10000 részt jelent.

A kifejtettekből következően az alperest a felperes tulajdonaként nyilvántartott részből 1458/10000 tulajdoni hányad házastársi vagyonközösség jogcímén megilleti, ezáltal a felperes tulajdoni illetősége 3542/10000, az alperesé 6458/10000 részre módosul. Az ítéletábra az illetékes földhivatali hatóság megkeresésével ennek megfelelően rendelkezett a bejegyzett tulajdoni hányadok módosításáról.

2. Az ingatlan közös tulajdonának megszüntetése

Az elsőfokú bíróság érdemben helytálló döntéssel határozott a közös tulajdon megszüntetésének módjáról. Az ítéletábra az elsőfokú ítéletben kifejtett ténybeli és jogi okfejtéssel is egyetért. A 16.900.000 forint forgalmi érték után a felperesnek járó megváltási ár megszűnő tulajdoni hányadához igazodóan 5.985.980 forint lenne

($1/10000 = 1.690 \text{ forint} \times 3.542$). Az alperes teljesítőképességgel nem rendelkezik, így a közös tulajdon kizárólag az árverési értékesítés elrendelésével szüntethető meg.

Az alperes az elsőfokú eljárásban az ingatlan kiürítését vállalta, módosított fellebbezésében az általa lakott állapotban kérte az ingatlan árverését. Nincs azonban olyan jogszabályi rendelkezés mely szerint a kiköltözésre kötelezését a bíróság csak akkor rendelheti el, ha arra a bennlakó kötelezettséget vállal. Ellenkezőleg: a közös tulajdon megszüntetésével a bennlakó volt tulajdonostárs - tulajdonjogán alapuló - használati jogosultsága is megszűnik, jogalap nélküli birtokossá válik és a Ptk. 193.§ (1) bekezdése alapján köteles a lakását az árverési vevő birtokába bocsátani. Ezért, ha vele szemben erre irányuló keresetet terjesztettek elő, a bíróságnak a kiköltözésre kötelezését főszabályként el kell rendelnie. Az alperes által hivatkozott indokok, betegsége, nyugdíjának összege, egyéb jövedelem hiánya, a szülei által nyújtott tartásra szorultsága még együttesen sem minősülnek olyan különös méltánylást érdemlő körülménynek, amelyre tekintettel nem kötelezhető az ingatlanból való kiköltözésre.

A beköltözhető forgalmi értékhez igazodó legkisebb árverési vételárból a volt házastársak a megállapított tulajdoni hányadok arányában részesülnek, így a felperest megillető vételárrész 5.985.980, az alperesnek járó vételár pedig 10.914.020 forint.

Az ítélet tábla a PK vélemény V. pontjában kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét kiegészítette az ingatlan árverésre vonatkozó szabályokra utalással. A legkisebb vételár meghatározása ugyanis azt is jelenti, hogy a közös tulajdonnak árverés útján való megszüntetése esetén a végrehajtási eljárás során nincsen helye az 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 147. § (2)-(3) bekezdésében foglaltak szerint a kikiáltási ár leszállításának. A végrehajtást elrendelő bíróság pedig a Vht. 162. § (3) bekezdésének a) pontjában meghatározott eljárása során az ítéletben megállapított legkisebb vételárat általában csak úgy módosíthatja, hogy az ítéletben foglaltnál magasabb összegben állapítja meg. A végrehajtási eljárás során a vételár leszállításában a felek megállapodhatnak, és annak alacsonyabb összegben történő megállapítását kérhetik. Ebben az esetben a végrehajtás elrendelő bíróság a Vht. 162. § (3) bekezdés a) pontja alapján a legkisebb vételárat a felek egyező nyilatkozatának megfelelően módosítja.

3. Az ingóvagyon megosztása

A volt házastársak közös vagyonához tartozó és a közös vagyon megosztásakor meglévő vagyontárgyakat lehetőség szerint természetben kell megosztani, a megosztás módjának meghatározásánál a méltányosság és az arányosság elvének érvényesülnie kell. Kétségtelen, hogy a felperes az elköltözéskor magával vitte a 3. tétel alatt felvett takarítógépet, a 11. tételszámú videó lejátszót, a 12. tétel szerinti 5 db videó kazettát, a 25. tétel alatt felvett 6 db sarokpolc lapot és a 31. tételszámú robotgépet. Az életközösség megszűnése és a közös vagyon megosztása között több mint 6 év eltelt, a fenti ingóságokat elköltözésétől kizárólag a felperes használja, erre tekintettel a vagyontárgyaknak az alperes tulajdonába adása

számára nyilvánvalóan méltánytalan lenne. Az ítéletábra ezért a fenti ingóságok megosztásáról a kialakult birtokhelyzetnek megfelelően döntött.

Nincs bizonyíték a 43. tétel alatt felvett 3 db rádiós magnóból 1 db rádiós magnó és az 52. tétele számú Bioptron lámpához tartozó 2 db infra lámpa tekintetében a birtokban tartó házastárs személyére. Az ítéletábra ezért a rádiós magnót a vagyonleltárból kihagyta, az alperes birtokában lévő Bioptron lámpa értékét mérlegeléssel, a felek által megjelölt értékek középátlagos értékében 60.000 forintban határozta meg.

Az elsőfokú ítélet a 49. tétele számú 2 db faliórából a felperes birtokában tartott, de az alperes kizárólagos tulajdonába adott, a fehér alapon piros falióra kiadásáról rendelkezett. Az alperes a vagyonleltár 50. tétele alatt felvett 2 db vezetékes telefonból 1 db telefon birtokban tartását a 2008. június 30. napján tartott tárgyaláson elismerte (37. sorsz. jkv. 11. oldal). A 78. tétele számú Trifon márkájú vezetékes telefon tekintetében pedig a 2008. november 19. napján tartott tárgyaláson tett elismerő nyilatkozatot az ingóság birtoklására és vállalta annak kiadását.

A felek egyező előadást tettek a 11. tétel alatt felvett videó lejátszó 10.000 forint, a 12. tétele számú 5 db videó kazetta 5.000 forint, a 25. tétel alatti 6 db sarokpolc lap 12.000 forint értékére. A 3. tétel alatt felvett takarítógép 40.000 forintban és a 31. tétele számú robotgép 5.000 forintban megállapított értékét fellebbezés nem érintette.

Az elsőfokú bíróság a vásárlás, illetve az ajándékozás időpontját, a vételárat, a volt házastársak értékmegjelölését együttesen mérlegelve helyesen állapította meg az 1. tétele számú mosógép, a 13. tétel alatti varrógép, a 21. tétel alatt felvett számítógép értékét. A 43. tétel alatt felvett 3 db rádiós magnóból a felperes birtokában lévő 2 db rádiós-magnó együttes értékét pedig az alperes maga jelölte meg 5.000 forintban a 2008. június 30. napján tartott tárgyaláson. (37. sorsz. jkv. 9. oldal).

Az ítéletábra észlelte, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett a vagyonleltár 48. tétele alatti állólámpa 15.000 forint, a 49. tétel alatt felvett 2 db falióra 2.000 forint, az 50. tétel szerinti 2 db vezetékes telefon 2.000 forint, az 58. tétel alatti 2 db gázpalack 6.000 forint megosztásáról. Az ítéletábra a fenti vagyontárgyak megosztásáról a felek egyező előadása alapján döntött.

A kifejtetteknek megfelelően a házastársi ingóvagyon megosztása eredményeként a felperes kizárólagos tulajdonába kerül a birtokában tartott:

az 1. tétele számú mosógép 15.000 forint, a 2. tétel alatt felvett centrifuga 2.000 forint, a 3. tétel alatti takarítógép 40.000 forint, az 5. tétele számú szendvicssütő 1.000 forint, a 6. tétel alatt felvett akasztós kasszetrány 10.000 forint, a 10. tétel alatti gyermekkerékpar 8.000 forint, a 11. tétele számú videó lejátszó 10.000 forint, a 12. tétel alatt felvett 5 db videó kazetta 5.000 forint, a 13. tétel alatti varrógép 10.000 forint, a 17. tétele számú karnis 1.000 forint, a 18. tétel alatt felvett WC ülőke 500

forint, a 20. tétel alatti számítógép 150.000 forint, a 21. tétele számú számítógép 10.000 forint, a 22. tétel alatt felvett vasalódeszka 1.000 forint, a 24. tétel alatti 2 db fémpolc 2.000 forint, a 25. tétele számú 6 db sarokpolc lap 12.000 forint, a 28. tétel alatt felvett 2 db műanyag polc 500 forint, a 30. tétel alatti konyhai neoncső almatúra 2.000 forint, a 31. tétele számú robotgép 5.000 forint, a 40. tétel alatt felvett hőszugárzó 2.000 forint, a 43. tétel alatti 3 db rádiós magnóból 2 db rádiós magnó 5.000 forint, a 47. tétele számú 14 db fémpénzből 7 db 200 forintos fémpénz, a 48. tétel alatt felvett állólámpa 15.000, a 49. tétel alatti 2 db faliórából 1 db falióra 1.000 forint, az 50. tétele számú 2 db vezetékes telefonból 1 db telefon 1.000 forint, összesen 309.000 forint értékben.

Az alperes birtokában tartott vagyontárgyak közül az 55. tétele számú 400 literes fagyasztó láda 10.000 forint, az 58. tétel alatt felvett 2 db gázpalackból 1 db gázpalack 3.000 forint, az 59. tétel alatti televízió 25.000 forint, a 71. tétele számú 2 db porszívóból 1 db porszívó 3.500 forint, a 78. tétel alatt felvett Trifon márkájú vezetékes telefon 2.000 forint, a 89. tétel alatti merülő mixer 2.000 forint, összesen 45.500 forint, mindösszesen 354.500 forint értékben.

A bíróság az alperes tulajdonába adta a birtokában lévő az 50. tétel alatti 2 db vezetékes telefonból 1 db telefont 1.000 forint, az 52. tétele számú Biotron lámpát 60.000 forint, az 53. tétel alatt felvett 1 db 160 literes hűtőgépet 3.000 forint, az 56. tétel alatti palackos gáztűzhelyet 5.000 forint, az 57. tétele számú vezetékes gáztűzhely vagyontárgyat 20.000 forint, az 58. tétel alatt felvett 2 db gázpalackból 1 db gázpalackot 3.000 forint, a 61. tétel alatti 2 db tolóajtós szekrényt 2.000 forint, a 63. tétele számú konyhaasztalt 6 széssel 6.000 forint, a 66. tétel alatt felvett 3 db karnist 3.000 forint, a 71. tétel alatti 2 db porszívóból 1 db porszívót 3.500 forint, a 76. tétele számú szobakerékpárt 8.000 forint, a 87. tétel alatt felvett konyhabútort 20.000 forint, a 88. tétel alatti 2 db csillárt és 3 db lámpát 9.000 forint, a 94. tétele számú hegesztő trafót 6.000 forint, a 95. tétel alatt felvett satut 5.000 forint, a 96. tétel alatti Riga segédmotort 10.000 forint, összesen 164.500 forint értékben.

Volt házastársa birtokában tartott ingóságok közül a 47. tétele számú 14 db fémpénzből 7 db 200 forintos fémpénzt, a 49. tétel alatt felvett 2 db faliórából a fehér alapon piros faliórát 1.000 forint, összesen 1.000 forint, mindösszesen 165.500 forint értékben.

A közös vagyona tartozó ingóságok együttes értéke 520.000 forint, a jutó érték 260.000 forint. Az alperes tulajdonába a jutó értékhez képest kevesebb értékű vagyontárgy került, ezért az ítéltábla a felperest terhelő ingó értékkiegyenlítés összegét 94.500 forintra (260.000-165.500) felemelte.

4. Az ingatlan fenntartásával járó költségek és a többlethasználati díj

A Ptk. 140. § (1) bekezdése és 141. §-a értelmében a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára, a dolog hasznai őket a tulajdoni hányaduk arányában illetik, és ilyen arányban viselik a dolog fenntartásával járó és az azzal kapcsolatos egyéb kiadásokat.

Nincs kétséget kizáró bizonyíték a 2004. januárjától a felperes elköltözéséig felmerült rezsiköltség viselésében való alperesi közreműködésre. A perben a felperes állította, hogy 2004. januárjától nyugdíjával az alperes rendelkezett, az április 17. napjáig felmerült költségeket saját jövedelméből a felperes egyenlítette ki. Erre tekintettel az ítéletábra a felperes elköltözése után az alperes által kiegyenlített, de a közös lakásban való tartózkodása alatt felmerült telefon,- áram,- és gáz díjak elszámolását mellőzte.

Az ítélezési gyakorlat az életközösség megszűnése után az ingatlanra fordított költségek elszámolása során különbséget tesz a tulajdonjogból eredő költségek, és a használattal együtt járó ún. rezsiköltségek között. Az alperes követeléséből a tulajdonjoghoz kapcsolódó költségnek az építményadó, a szemétszállítási díj és a kommunális adó minősül, amelyek viselése a volt házastársakat a jogerős ítéletben megállapított tulajdoni hányadok arányában terheli.

Az ítéletábra a fellebbezési ellenkérelemben foglalt érveléssel szemben kiemeli; az a körülmény, hogy a felperes az életközösség megszűnése után vásárolt ingatlanhányadával kapcsolatban felmerült valamennyi költség kiegyenlítésében részt vesz, nem ad alapot arra, hogy a bíróság a perbeli ingatlan fenntartásával felmerült költségek viselésének arányát a tényleges birtoklás és használat szerint rendezze. A közös kiskorú gyermek lakáshasználatának költsége pedig azt a szülőt terheli, akinél a gyermeket elhelyezték. A másik szülő a tartásdíj fizetésével nyújt hozzájárulást a gyermek költségei ráeső részének viseléséhez. Ezen a megállapításon nem változtat az a körülmény, hogy a szülő, az ügyben az alperes, a tartásdíj fizetési kötelezettségét nem teljesíti.

A fentiekől eltérően az ingatlan használatával együtt járó rezsiköltségek, a víz,- a villany,- és a gázellátás költségének, továbbá az ilyen költségnek minősülő kaszálás díjának viselésére viszont az ingatlant használó tulajdonos, az adott esetben az alperes köteles.

A fellebbezési eljárásban a felperes évenkénti bontásban és költségnemenként megjelölte, továbbá számlákkal, feladóvevényekkel igazolta az életközösség megszűnése után a tulajdonjogból eredő és kiegyenlített költségeket.

- 2004. évben az alperes építményadó címén 8.000 forintot, a szemétszállításra 13.276 forintot, összesen 21.276 forintot fizetett, ebből a felperest terhelő rész 7.544 forint ($1/10000$ rész 2,13 forint $\times$ 3.542),

- 2005. évben az alperes építményadóra 8.000 forintot, szemétszállításra 15.044 forintot, összesen 23.044 forintot teljesített, amelyből a felperesre jutó rész 8.147 forint ($1/10000$ rész 2,3 forint $\times$ 3.542),

- 2006. évben az alperes szemétszállítás, kommunális adó címén 12.609 forintot, építményadóra 8.000 forintot, összesen 20.609 forintot fizetett, amelyből a felperes tulajdoni hányadára 7.297 forint ($1/10000$ rész 2,06 forint $\times$ 3.542) esik,

- 2007. évben az alperes szemétszállítás, kommunális adó címén 13.506 forintot, építményadó címén 4.000 forintot, összesen 17.506 forintot fizetett, ebből a felperest terhelő rész 6.198 forint ($1/10000$ rész 1,75 forint $\times$ 3.542),

- 2008. évben az alperes által kifizetett kommunális adó, szemétdíj 20.006 forint, az építményadó 12.000 forint volt, összesen 32.006 forint, amelyből a felperesre jutó rész 11.334 forint ($1/10000$ rész 3,2 forint x 3.542),
- 2009. évben építményadóra 10.000 forintot, kommunális adóra 20.525 forintot, összesen 30.525 forintot fizetett, ebből a felperest terhelő rész 10.803 forint ($1/10000$ rész 3,05 forint x 3.542),
- 2010. évben a jogerős ítélet meghozataláig az alperes 10.000 forint ingatlanadót és 14.469 forint kommunális adót, összesen 24.469 forintot fizetett, amelyből a felperesre jutó rész 8.677 forint ($1/10000$ rész 2,45 forint x 3.542),
mindösszesen: 60.000 forint.

A hosszabb idejű nem teljesítésre tekintettel a középárányos időponttól járó késedelmi kamatigény alapos. A kamat mértéke a Ptk. 301. § (1) bekezdése értelmében a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű.

A fentiekre tekintettel a felperes a tulajdonjogból eredő, az életközösség megszűnése után felmerült 60.000 forint költség és annak 2007. július 18. napjától a kifizetésig járó kamatának megfizetésére a Pp. 217. § (1) bekezdése alapján megállapított teljesítési határidő alatt köteles.

Az idézett Ptk. rendelkezésekből következően a tulajdonostárs csak a tulajdoni hányadának megfelelő használat biztosítását követelheti és csak akkor léphet fel használati díj iránti igényével a tulajdonostársával szemben, ha a tulajdoni illetőségének megfelelő használatot a felek eltérő megállapodása, a bíróság határozata vagy egyéb körülmények nem teszik lehetővé.

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a megállapításra, hogy a felperes a többlethasználati díj jogalapját bizonyította. A felperes ingatlanhasználatát az alperes felróható magatartása tette lehetetlenné. A zárcserével a joggyakorlást megghiúsította és nyilatkozata szerint a felperes a bontóperben biztosított osztott ingatlanhasználat ellenére csak az alperes jelenlétében mehetne be a résztulajdonában álló ingatlanba.

A teljes ingatlan után felszámítható havi 70.000 forintból a felperest tulajdoni hányada után kerekítve havi 24.795 forint díj illeti (az $1/10000$ tulajdoni hányadra jutó rész 7 forint x 3.542). 2006. április 1-től 2009. május 31. napjáig, 3 év 2 hónapra lejárt díj 942.210 forint (évi díj: $24.795 \times 12 = 297.540$ forint x 3 = $892.620 + 24.795 \times 2 = 49.590$). 2009. június 1. napjától az alperest terhelő havi többlethasználati díj mértéke 24.795 forint.

5. A fellebbezési eljárásban az alperes kérte a javára megítélt ingó értékkiegyenlítés, a tulajdonjog fenntartásával kapcsolatos költségek és a kamatok beszámítását a felperest megillető megváltási árba. Az ítélet a legkisebb árverési vételárba történő beszámítás érdekében meghatározta a tulajdonjog fenntartásával kapcsolatos költség után a középárányos időponttól a jogerős ítélet meghozataláig lejárt kamat összegét. Ennek megfelelően 60.000 forint után az elszámolt kamat

- 2007. július 18-december 31-ig évi 7,75 %, a lejárt kamat 2.106 forint (évi kamat 4.650 forint, havi kamat 387 forint x 5, napi kamat 13x13),
- 2008. január 1-június 30-ig évi 7,5 %, a lejárt kamat 2.250 forint (évi kamat 4.500 forint, havi kamat 375 forint x 6),
- 2008. július 1-december 31-ig évi 8,5 %, a lejárt kamat 2.550 forint (évi kamat 5.100 forint, havi kamat 425 forint x 6),
- 2009. január 1-június 30-ig évi 10 %, a lejárt kamat 3.000 forint (évi kamat 6.000 forint, havi kamat 500 forint x 6),
- 2009. július 1-december 31-ig évi 9,5 %, a lejárt kamat 2.850 forint (évi kamat 5.700 forint, havi kamat 475 forint x 6),
- 2010. január 1-június 30-ig évi 6,25 %, a lejárt kamat 1.872 forint (évi kamat 3.750 forint, havi kamat 312 forint x 6),
- 2010. július 1- október 12. napjával bezáróan évi 5,25 %, a lejárt kamat 894 forint (évi kamat 3.150 forint, havi kamat 262 forint x 3, napi kamat 9 forint x12)

összesen 15.522 forint. Így a felperest terhelő költség és lejárt kamat együttes összege 75.522 forint (60.000+15.522).

Az ítéltábla a felperesnek járó 5.985.980 forint legkisebb árverési vételárba beszámította az őt terhelő 94.500 forint ingó értékkiegyenlítést, a tulajdonjog fenntartásával kapcsolatos költséget és az elszámolt kamatot 75.522 forint összegben. Ennek megfelelően a legkisebb árverési vételárból a felperesnek járó vételárat kerekítéssel 5.816.000 forintra leszállította, az alperesre jutó vételárat 11.084.000 forintra felemelte.

A Fővárosi Ítéltábla a fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A fellebbezés értéke 8.323.300 forint (6.560.000 forint a tulajdonjog megállapítása, 400.000 forint a közös tulajdon megszüntetésének módja, 284.525 ingó értékkiegyenlítés, 658.815 forint az ingatlanra fordított költség, 420.000 forint a többlethasználati díj). Az alperes fellebbezése 2.529.100 forint (2.264.120 forint tulajdonjog megállapítása, 82.500 forint ingó értékkiegyenlítés, 60.000 forint ingatlanra fordított költség, 122.460 forint többlethasználati díj) erejéig eredményre vezetett, 5.794.200 forint tekintetében sikertelen maradt. Az alperes ezért a Pp. 237. §-a szerint irányadó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján 3.265.100 forint különbözeti fellebbezési érték után köteles a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdése szerint megállapított, a kifejtett képviselői tevékenységre és a jogvita nehézségi fokára tekintettel 100.000 forintra emelt ügyvédi munkadíj, mint másodfokú perköltség megfizetésére.

A fellebbezési eljárásban az állam által előlegezett szakértői költséget és a fellebbezési illetéket a Pp. 84. § (1) bekezdés a) és b) pontja értelmében az állam viseli.

Budapest, 2010. október 12.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: