

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Bárándy Zsuzsanna Ügyvédi Iroda, dr. Bárándy Zsuzsanna ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek, a Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda, dr. Hidasi Gábor ügyvéd (jogi képviselő címe) által képviselt alperes neve (címe) alperes ellen élettársi vagyontársaság megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2006. február 27. napján hozott 10.P.27.927/2002/87. számú ítélete ellen az alperes részéről 91. sorszám alatt előterjesztett és 92., 95. szám alatt indokolt és Pf.16. szám alatt kiegészített fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

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

A felek $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$ arányú vétel jogcímén megszerzett tulajdonként nyilvántartott ingatlanból a felperest élettársi vagyontársaság jogcímén 38051/100000 illeti, a vétel jogcímén bejegyzett tulajdoni illetősége 8203/100000 részre az alperes vétel jogcímén bejegyzett tulajdoni hányada 53746/100000 részre módosul.

Az illetékes földhivatalhoz intézett felhívást akként módosítja, hogy élettársi vagyontársaság jogcímén az ingatlan 38051/100000 tulajdoni illetőségére jegyezze be a felperes tulajdonjogát, ezáltal a felperes vétel jogcímén bejegyzett tulajdoni hányada 8203/100000 részre, az alperes tulajdoni hányada 53746/100000 részre csökken.

A közös tulajdon megszüntetésével a felperes tulajdonába az alperes 53746/100000 tulajdoni illetőségét adja és az elsőfokú ítéletben meghatározott teljesítési határidő alatt a felperes által fizetendő megváltási árat 35.981.000 (harmincötmillió-kilencszáznyolcvanegyezer) forintba felemeli.

Az illetékes földhivatalhoz intézett felhívást akként módosítja, hogy a teljes megváltási ár kiegyenlítésének igazolását követően 53746/100000 tulajdoni

illetőségre jegyezze be a felperes javára a tulajdonjogot közös tulajdon megszüntetése jogcímén.

Az alperest 2003. április 11. napjától az ingatlan kiürítéséig terhelő többlethasználati díjat havi 101.500 (százegyezer-ötszáz) forintra leszállítja. A jogerős ítélet meghozataláig lejárt, az alperes által fizetendő többlethasználati díjat 5.284.394 (ötmillió-kétszáznyolcvannégyezer-háromszázkilencvennégy) forintra és ennek 2005. június 22. napjától járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatára felemeli.

Az alperest megtérítés címén terhelő fizetési kötelezettséget 102.604 (százkétezer-hatszáznégyszáz) forintra, ebből 63.343 (hatvanháromezer-háromszáznegyvenháromezer) forint és 39.261 (harminckilencezer-kétszázhatvanegyezer) forint után az elsőfokú ítéletben megállapított késedelmi kamatra leszállítja.

A le nem rótt kereseti illetékből a felperes által térítendő részt 270.000 (kétszázhetvenezer) forintra felemeli, az alperest terhelő illetéket 480.000 (négy-száznyolcvanezer) forintra leszállítja.

Az állam által előlegezett 41.875 (negyvenegyezer-nyolcszázhetvenöt) forint költségéből a felperest terhelő részt 15.075 (tizenötezer-hetvenöt) forintra felemeli, az alperes fizetési kötelezettségét 26.800 (huszonhatezer-nyolcszáz) forintra leszállítja.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 214.400 (kétszáz-tizennégyezer-négyszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint a felek vétel jogcímén $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$ arányú tulajdonaként nyilvántartott ... hrsz. alatt felvett, természetben ... szám alatti ingatlan 17/20 tulajdoni hányada megilleti. Az igényelt tulajdoni illetőségből az 1995. augusztus 1-től 2002. augusztus 30-ig fennálló élettársi kapcsolatra és a szerzéshez való hozzájárulás arányára figyelemmel élettársi vagyonszövetség jogcímén megszerzett tulajdoni hányada 12/20, így a vétel jogcímén bejegyzett tulajdoni illetősége 5/20, míg az alperest megillető rész 3/20-ra módosul. Kérte a közös tulajdon megszüntetését, elsődlegesen magához kívánta váltani az alperes tulajdoni hányadát, másodlagosan

az árverési értékesítés elrendelését kérte. 2003. április 11-től a közös tulajdon megszüntetéséig havi 187.000 Ft többlethasználati díjat, 6.545.000 Ft lejárt többlethasználati díjat és késedelmi kamatot igényelt. Kérte az alperes kötelezését 256.257 Ft mobiltelefon-, 183.000 Ft biztosítási-, és 39.261 Ft közüzemi díj és ezek késedelmi kamatának megtérítésére. Hivatkozása szerint az alperes saját vagyonából 1997. júniusában 7.500.000 Ft vételárért vásárolta ingatlant, amelyen egy 32 m² alapterületű közmű nélküli lakóház állt. A felperes az 1998. június 9-én kötött adásvételi szerződéssel saját vagyonból, ... ingatlana értékesítéséből befolyt vételárból 1.800.000 Ft-ért megvásárolta az alperestől a perbeli ingatlan $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségét. A vételt követően a felek építkezésbe kezdtek és 2003. év végére elkészült a többszintes felépítmény. A felperes hozzájárulásának mértékét 54.530.623 Ft-ban határozta meg, amelyből 51.895.613 Ft az életközösség megszakadásáig szerzett jövedelme, a saját és családtagjai által végzett 2248 munkaóra ellenértéke 1.517.400 Ft. Az élettársi kapcsolat megszakadását követően az ingatlanon végzett beruházásainak értéke 4.409.518 Ft, melyből az alperest terhelő rész 1.117.610 Ft. Az alperes hozzájárulásaként 9.838.162 Ft számolható el. A felperes közreműködési aránya 84,7 % figyelemmel arra, hogy a háztartási munkákat kizárólagosan végezte, az építkezéssel kapcsolatos ügyintézésben egyedül járt el és gondozta, gyógykezelte az ... alperest. Az életközösség megszakadását követően az alperes magatartása miatt lehetetlenné vált az ingatlan közös használata. Kiegyenlítette volt élettársa által kizárólagosan használt mobiltelefon-, az alperest terhelő közüzemi számlákat és az ingatlanra kötött biztosítás díját.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítást kérte. Érvei szerint a felperessel csak 1997. májusától voltak élettársak. A ... ingatlan vételárát az építkezésre fordították, de egymással elszámoltak, a felperes ennek eredményeképpen szerezte meg az ingatlan $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadát. A felperes által eszközölt értéknövelő beruházások elszámolása tehát a közös tulajdon létrehozásával megtörtént. A meghaladó építési költségeket saját vagyonából az alperes fedezte. Az élettársi kapcsolat alapján elvárható mértéket meghaladó ápolásra nem szorult. Vitatta a hozzátartozói munkaráfordítás állított mennyiségét. A felperes önként távozott az ingatlanból, részéről jogellenes elzárás nem történt, az ingatlant teljes egészében birtokba sem vette, a zárcserére is csak 2004 februárjában került sor. A használattal való felhagyás anyagi következményeit ezért a felperes jogszerűen nem háríthatja át. A mobiltelefon és a közüzemi számlákat, valamint a biztosítási díj arányos részét kiegyenlítette.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az ingatlan $\frac{7}{20}$ része élettársi vagyonközösség címén a felperest illeti, ezáltal az alperes meglévő tulajdoni hányada $\frac{8}{20}$, míg a felperesé $\frac{5}{20}$ részre módosul. A közös tulajdont megszüntette, az alperes $\frac{8}{20}$ tulajdoni illetőségét 30 napon belül fizetendő 30.287.200 Ft megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta. Rendelkezett az élettársi vagyonközösség jogcímén megszerzett, a vétel jogcímén módosult tulajdoni illetőségek, valamint a megváltási ár teljes kiegyenlítésének igazolását követően a közös tulajdon megszüntetése jogcímén a felperes tulajdonjogának

ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. Az alperest 4.554.000 Ft lejárt többlethasználati díj és annak 2004. szeptember 15-től járó késedelmi kamata, 2006. március 1-től az ingatlan kiürítéséig havi 132.000 Ft használati díj, továbbá összesen 231.784 Ft, ebből 9.029 Ft után 2003. január 10-től, 32.518 Ft után 2003. február 7-től, 39.261 Ft után 2003. augusztus 15-től, 16.275 Ft után 2003. november 24-től, 5.521 Ft után 2003. december 11-től, 129.180 Ft után 2004. június 15-től járó késedelmi kamata megfizetésében marasztalta. A meghaladó keresetet elutasította és az alperest 480.000 Ft elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezte. A le nem rótt 750.000 Ft kereseti illetékből, és az állam által előlegezett 41.875 Ft fordítási díjból a felperest 225.000 Ft, illetve 12.562 Ft, az alperest 525.000 Ft, illetve 29.312 Ft megtérítésére kötelezte külön felhívásra azzal, hogy a 189.050 Ft tolmácsolási díjat az állam viseli.

Az ítélet indokolása szerint a felek 1995. szeptemberétől 2002. augusztus 3. napjáig éltek élettársi kapcsolatban. Az együttélés ideje alatt a felperes nettó jövedelme az adóigazolások alapulvételével 21.907.771 Ft volt, 1.050.000 Ft osztalékban részesült, két személygépkocsi eladásából 2.500.000 Ft-hoz, a szülői házrészéből való részesedésének befektetéséből további 1.000.000 Ft-hoz jutott. Az ... alperes havi 2.390,24 EUR bevétellel rendelkezett, mely a ... számlájára került átutalásra. (... államban) 13.161.106 Ft, (...államban) 3.289.811 Ft-nak megfelelő, összesen 17.042.876 forint felvételére került sor. Az alperes 1996. szeptember 18-án 708.992 (... devizanem) összeggel rendelkezett. A ... Nyugdíjpénztártól pedig 1.000.000 (... devizanem) végkielégítésben is részesült. A felek jövedelmeikből, az 1.150.000 Ft munkáltatói kölcsönből a közös együttélés és az aggálytalan szakértői vélemény alapján elfogadott 38.608.599 Ft építési költséget fedezték. Az élettársak tényleges pénzbeli hozzájárulásának mértéke azonban nem bizonyított, ezért azt az elsőfokú bíróság egyenlő arányúnak tekintette, figyelemmel arra is, hogy a felperes a keresetlevélben és a személyes meghallgatásakor is egy év kivételével egyenlő arányú teherviselést állított. Az építkezés a ... ingatlan eladásából befolyt vételár felhasználásával kezdődött, az 1.800.000 forint fejében a felperes az ingatlan $\frac{1}{4}$ hányadát megkapta, ezért ezen összeg a beruházásokhoz történő hozzájárulás körében figyelembe nem vehető. Az elsőfokú bíróság a szerzési arány meghatározásánál a felperes javára értékelte a háztartásban végzett munkát, a hivatali ügyintézés, az építkezés szervezését, a felperes és hozzátartozóinak pontosan meg nem határozható munkavégzésének értékét. Az alperes felügyelte az építkezést, részt vett a kert gondozásában, a kerti tó telepítésében. Így a korábbi 0,75%-0,25% arány a felperesnél az élettársi kapcsolat alatti hozzájárulás és a 2003-ban végzett beruházások alapján 0,35% ($\frac{7}{20}$), az alperes hányada a pénzbeli hozzájárulására is figyelemmel 0,40% ($\frac{8}{20}$) illetőségre módosul, a felperes korábbi hányada pedig 0,25% ($\frac{5}{20}$) rész.

Az elsőfokú bíróság vizsgálta a közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módját. A megváltásra való feljogosítás körében értékelte, hogy az ingatlan bővítésének célja az élettársak közös lakóhelyének biztosítása volt. Az ingatlant az alperes birtokolja, de (... városban) is rendelkezik lakással. A felperes volt élettársa magatartása, durva viselkedése miatt kényszerült az ingatlan elhagyására. Az

alperes zárcserével megakadályozta a felperes ingatlanba történő visszaköltözését. A felperes tulajdonában álló lakása gyermeke családjának használatában áll, ezért bérlakásban él. Az alperes a magyar nyelvet nem beszéli, így mindenfajta ügyintézés, hatóságoknál történő eljárás is nehezített a számára. Így a felperesnek az ingatlanra jelen körülmények között nagyobb szüksége van. Az elsőfokú bíróság ezért a felperest jogosította fel az alperes módosult tulajdoni illetőségének megváltására a szakvéleményben meghatározott beköltözhető forgalmi érték alapulvételével.

Az együttélés megszakadásakor a felperes az ingatlan elzárható alagsori pincéjébe költözött. A perben megtartott első tárgyalást követően a felperes az általa használt szobát feldúlva találta. A bíróság jogerős határozatával az alperessel szemben veszélyes fenyegetés szabálysértés elkövetése miatt indult szabálysértési eljárást megszüntette. Döntésének indokolása szerint nem volt megállapítható az alperes részéről az élet, testi épség elleni fenyegetés. A hosszabb ideje fennálló haragos viszony esetén a viták közben esetleg elhangzó fenyegető tartalmú kifejezések nem alapozzák meg a szabálysértés megállapítását. A perben a felperes tanúvallomásokkal bizonyította, hogy az alperes magatartása miatt költözött ki az ingatlanból, fényképfelvételek, valamint a 2004. április 22-én felvett jegyzőkönyv azt is igazolja, hogy az oda való bejutását volt élettársa megakadályozta. Ezért az alperes a Ptk. 140. § (1) bekezdésére figyelemmel a használatától függetlenül köteles a szakvéleményben megjelölt érték és a felperes tulajdoni hányada alapján havi 132.000 Ft, 2003. április 11-től az elsőfokú ítélet meghozataláig terjedő időtartamra lejárt 4.554.000 Ft használati díj és ennek középátlagos időponttól járó késedelmi kamatának megfizetésére. A perben a felperes bizonyította, hogy az alperes helyett 63.343 Ft mobil telefondíjat, 39.261 Ft közüzemi díjat kiegyenlített és fizette az ingatlanra kötött biztosítási díjat, amelyből a tulajdoni arányok alapján az alperesre jutó rész 129.180 Ft.

Az ítélet ellen az alperes fellebbezett. Elsődleges fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását kérte a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára. Érvei szerint

- az elsőfokú bíróság a tévesen megállapított tényállásból helytelen jogi következtetéseket vont le. Nem értékelte, hogy a felek a felperes építkezéssel kapcsolatos ráfordításait elszámolták, a felperes ennek eredményeként szerezte az ingatlan $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségét. A további $\frac{7}{20}$ tulajdoni illetőség megszerzésének hiányában megalapozatlan a közös tulajdon megszüntetésére és a megváltási ár meghatározására vonatkozó rendelkezés. Az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a tulajdoni hányad meghatározásakor az alperes személyes munkavégzését, holott megállapította, hogy részt vett az építkezés felügyeletében, a kerti munkákban és a kerti tó létesítésében. Ezzel szemben bizonyíték hiányában értékelte a felperes javára a saját és hozzátartozói által végzett munkát.
- Vitatta a fellebbezési eljárásban beszerzett kiegészítő szakértői vélemény megállapításait, indítványozta a szakértő szóbeli meghallgatását, végső soron más szakértő kirendelését. Számítása szerint a teljes ingatlanból a felperes

hozzájárulása 35,5 %, az alperesé 64,5 %, ezért az általa helyesnek tartott 79.488.000 Ft forgalmi érték után a felperest terhelő megváltási ár 51.267 Ft, míg az alperes megváltásra feljogosítása esetén a felperest megillető megváltási ár 28.220.250 Ft. A szakvéleményben megállapított 67.285.000 Ft forgalmi érték alapján a felperes fizetési kötelezettsége 43.398.825 Ft, az alperesé 23.886.175 Ft.

- Alaptalan a használati díj fizetésre kötelezése. A felperes kényszer nélkül hagyta el az ingatlant, használatában akadályozva nem volt. Az elsőfokú bíróság annak ellenére kötelezte a használati díj fizetésére, hogy a szabálysértési eljárásban hozott határozat szerint „nem volt megállapítható, hogy az alperes részéről élet, testi épség elleni fenyegetésre sor került volna”. A felperes az ingatlan használatára és birtoklására vonatkozó jogát saját elhatározása alapján nem gyakorolta, így a használatból való felhagyásának anyagi következményei az alperesre nem háríthatók.

- A felperes nem bizonyította azt sem, hogy telefon és a közüzemi, illetőleg a biztosítási díjakat saját jövedelméből kiegyenlítette.

A felperes a fellebbezési eljárásban keresetét kiterjesztette, kérte az alperes kötelezését a 2004. januárjától keletkezett villany-, gáz-, víz- és hulladékkezelési díjaknak a szolgáltató részére történő kiegyenlítésére. Fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Alaptalan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése iránti másodlagos fellebbezés. Az elsőfokú bíróság eljárása nem sértette az elsőfokú eljárás lényeges szabályait és a jogvita további bizonyítás lefolytatása nélkül, az elsőfokú eljárás anyaga, a fellebbezési eljárásban beszerezett aggálytalan kiegészítő szakértői vélemény alapján az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás pontosításával és kiegészítésével érdemben eldönthető. Nincs tehát indoka a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdésének alkalmazásának. Az ítélet tábla ezért a fellebbezést érdemben bírálta el és megállapította, hogy a fellebbezés részben alapos, míg a felperesnek a fellebbezési eljárásban előterjesztett keresete a Pp. 247. § (1) bekezdésében megfogalmazott keresetváltoztatás tilalmába ütközik. A másodfokú eljárásban előterjesztett kereset nem tekinthető a Pp. 247. § (1) bekezdés b) pontja szerinti keresetfelemelésnek, hanem az eredetileg perbe nem vont alperesekre történő keresetkiterjesztésnek minősül.

1. A fellebbezési eljárásban már nem volt vitás az élettársi kapcsolat létesítésének kezdő időpontja. A jogvita elbírálásánál ezért a Ptk. 578/G. § (1) bekezdésének az 1996. június 19-i időpontot megelőzően hatályos és a felek jogviszonyára is irányadó rendelkezéséből kell kiindulni. Eszerint az élettársak a házasságkötés nélkül, közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben élő nő és férfi együttélésük alatt a szerzésben való közreműködés arányában szereznek közös tulajdont, és ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni, azzal, hogy a háztartásban végzett munka a szerzésben való közreműködésnek számít. A hivatkozott törvényi rendelkezés csak a közös gazdálkodás eredményeként történő közös tulajdonszerzésről rendelkezik, a szerzésben való közreműködés azonos mértékét pedig csak arra az esetre tartja

alkalmazhatónak, ha az élettársak közreműködésének aránya nem állapítható meg. Ebből következően az élettársi közös vagyon a jogviszony tartama alatt akár együttesen, akár külön-külön, de a közös tulajdonszerzés legalább hallgatólagos célzatával megszerzett vagyontárgyak körére terjed ki. A közös tulajdoni hányad mértékének alapjául szolgáló szerzési arány meghatározása során az élettársak kizárólagos tulajdonú hozzájárulásának az egészét, valamint a közös tulajdonú hozzájárulásnak az egyes élettársakra eső hányadát kell figyelembe kell venni.

Az elsőfokú bíróság a közreműködés arányát befolyásoló tényezőket a szükséges mértékben tisztázta. A bizonyítékok okszerű és együttes mérlegelésével, az élettársak jövedelmi viszonyai, a háztartásban végzett munka, és az építkezés során kifejtett tevékenység értékelésének eredményeként helyesen állapította meg a felek közös vagyoni tevékenységében az élettársak közreműködésének mértékét. Megalapozottan állapította meg a felek azonos arányú hozzájárulását a mindennapi életvitellel felmerülő kiadásokhoz és a 2000-2002. évek alatt végzett építkezés költségeihez. A feltárt tényállásból, az ítélet ténybeli és jogi okfejtéséből az elsőfokú bíróság által megállapított tényleges szerzési arány azonban csak következtethető. Az ítéltábla ezért a felek közös vagyoni tevékenységében az élettársak közreműködésének arányát a felperesre kedvezőbb 60-40 %-os mértékben határozta meg. Az azonos arányú pénzbeni hozzájárulás mellett a felperes javára értékelte a háztartásban végzett tevékenységének, valamint az ingatlan átminősítésével, a vízmű-társulás és az építkezés szervezésével kapcsolatos munkájának értékét. Tény, hogy a felperes az építkezés során a fizikai munkavégzésben is részt vett, ennek mértéke azonban az alperes tagadásával szemben kétséget kizáróan nem állapítható meg. Ugyanakkor nem fellebbezett ténymegállapítás, hogy az alperes is tevékenyen közreműködött a munkálatokban, felügyelte az építkezést, részt vett a kerti halastó kialakításában és éveken át művelte a telekingatlant. Az ítéltábla ezért az élettársak fizikai munkavégzésének mértékét a Pp. 207. § (1) bekezdése szerinti mérlegeléssel azonos arányúnak tekintette és annak saját vagyonkénti elszámolását mellőzte.

A perben azonban a felperes bizonyította, hogy hozzátartozói, ismerősei rendszeresen részt vettek a föld, a bontási, az építési, a szigetelési, az anyagmozgatási és a szerelési munkálatokban. Az ítéltábla a 44. számú beadvány alapulvételeivel, mérlegeléssel az általuk 1998-ban kifejtett munka mennyiségét 100 órában, együttes értékét az alapszakvéleményben meghatározott 675 Ft óradíjjal számolva 67.500 Ft-ban, míg a 2000-2002. években folyó építkezésre fordított hozzátartozói munka mennyiségét 250 órában, a fenti óradíjjal számolva 169.000 Ft-ban határozta meg és a felperes saját vagyoni hozzájárulásaként értékelte.

2. Az alperes az elsőfokú és a fellebbezési eljárásban is következetesen állította, hogy az élettársak a felperes építési költségekhez való vagyoni hozzájárulását elszámolták és a felperes ennek eredményeként szerezte meg az ingatlan $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségét. A perbeli bizonyítás szabályai szerint a felperes tagadásával szemben az alperes terhelte volna állításának bizonyítása. Az alperes előadása alátámasztására bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, de állítását a per egyéb

adatai is cáfolják. Tény, hogy a felperes az ingatlan illetőséget vétel jogcímén szerezte meg és az élettársak az ingatlan bővítését a felperes által kifizetett vételárból kezdték meg. A jelentős értéknövekményt eredményező építkezés a szerződés megkötése után még éveken át tartott, melynek költségeit az élettársak túlnyomó részben, 60-40 %-os közreműködési arányban közösen fedezték.

3. Az élettársakat ténylegesen megillető, módosult tulajdoni hányad mértéke az élettársak kizárólagos tulajdonú hozzájárulása, és az élettársi közös vagyoni hozzájárulás arányában határozható meg. Nem vitás, hogy az élettársi kapcsolat fennállása alatt az alperes 1997-ben saját vagyonából vásárolta az ingatlant, majd annak $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségét 1998-ban eladta a felperesnek. A felek az ingatlan bővítését, a hozzáépítést a felperes saját vagyonából kiegyenlített vételárból kezdték meg, majd az ingatlan átminősítését és a közműfejlesztést követően az építkezés 2000-től 2002. év végéig tartó második ütemében az eredeti felépítmény részbeni visszabontásával, további bővítés és ráépítés eredményeként jött létre a jelenlegi felépítmény. Az ítéltábla ezért ütemenként vizsgálta a beruházást, valamint az élettársaknak a bekerülési költségek fedezetét, azaz az élettársak saját és közös vagyoni hozzájárulásának mértékét és ennek eredményeként határozta meg a felperes által élettársi vagyontársaság jogcímén megszerzett, illetőleg a feleket vétel jogcímén megillető módosult tulajdoni hányadokat.

3.1. Az alperes 1997. június 7-én 7.500.000 Ft vételárért vásárolta az ingatlant. A telek a vételkor mezőgazdasági övezetbe besorolt, 1.657 m² nagyságú, az összesen 38,8 m² alapterületű tetőtér beépítéses felépítményből a földszinti rész 23,2 m², a tetőtéri rész 15,6 m² nagyságú volt. A felperes 1998. június 9-én 1.800.000 Ft vételárért megvásárolta az alperestől az ingatlan $\frac{1}{4}$ részét. Az élettársak a vételt követően 1988. év végéig engedély nélkül építkeztek. Az ingatlanon támfalat létesítettek, pince, konyha, nyitott, -és fedett terasz, valamint garázs épült. A munkálatok eredményeként az eredeti lakóépület 95,61 m² -el bővült, így a lakóépület alapterülete 134,41 m² -re nőtt.

A fellebbezési eljárásban beszerzett kiegészítő szakvélemény szerint az építkezés megkezdése előtt a teljes ingatlan értéke 7.500.000 Ft, amelyből a telekérték 4.700.000 Ft, a 38,8 m² alapterületű lakóépület értéke 2.800.000 Ft. Az 1998. év végéig végzett építkezés műszaki költsége 100 %-os készülségi fokban m² -ként 72.165 Ft, így a bővítmény bekerülési költsége - a forgalmi értékkel egyező - 6.900.000 Ft (95,61 m² x 72.165 Ft/ m²). 1998. év végén a teljes ingatlanérték 14.400.000 Ft, amelyből telek értéke 4.700.000 Ft, a megmaradó lakóépület értéke 2.800.000 Ft, a bővítmény értéke 6.900.000 Ft.

Az alperes saját vagyoni hozzájárulása összesen 7.425.000 Ft, amelyből 3.525.000 Ft a 4.700.000 Ft telekérték $\frac{3}{4}$ része, 2.100.000 Ft a 2.800.000 Ft megmaradó lakóépület érték $\frac{3}{4}$ része és 1.800.000 Ft a felperes által kiegyenlített és nem vitásan a bővítmény létesítésére fordított ingatlan vételár. Így a felperes kizárólagos vagyoni hozzájárulása összesen 1.942.500 Ft, ebből 1.175.000 Ft a 4.700.000 Ft telekérték $\frac{1}{4}$ része, 700.000 Ft a 2.800.000 Ft megmaradó lakóépület érték $\frac{1}{4}$ része

és az ítélet indokolásának 1. pontjában kifejtettek szerint 67.500 Ft, a bővítmény létesítésénél elszámolható hozzátartozói munka értéke. Ebből következően a 6.900.000 Ft műszaki költséggel létesült bővítményből az élettársi közös vagyoni ráfordítás 5.032.500 Ft (6.900.000 Ft- 1.800.000 Ft alperesi saját vagyon - 67.500 Ft felperesi saját vagyon), amelyből a szerzésben való 60-40 %-os közreműködési arálynak megfelelően a felperesre jutó rész 3.019.500 Ft (5.032.500 Ft 60 %-a), míg az alperesre eső közös vagyoni érték 2.013.000 Ft.

Az építkezés első ütemének befejezésekor a 14.400.000 Ft teljes értékből tehát a felperesre jutó érték 4.962.000 Ft (1.942.500 Ft saját vagyon + 3.019.500 Ft közös vagyon), az alperes javára elszámolható érték 9.438.000 Ft (7.425.000 Ft saját vagyon + 2.013.000 Ft közös vagyon), amely tulajdoni hányadban kifejezve 34/100, illetőleg 66/100.

3.2. 1999-ben a telek és a felépítmény értékében jelentős változás következett be azáltal, hogy a felek vízmű-társulás szervezésével élettársi közös vagyomból kiépítették a vízközművet és elvégezték a külső és a belső vízellátási munkákat. A zártkerti telket belterületté nyilvánították, alapterületét 1.237 m²-re csökkentették. A fellebbezési eljárásban beszerzett kiegészítő szakvélemény szerint a belterületbe vonás, az építési telekké átminősítés és a vízvezeték hálózat kiépítésének eredményeként a telek értéke 4.700.000 forintról 7.020.000 Ft-ra nőtt. A 2.320.000 Ft többletérték az élettársakat a szerzési arány szerint illeti, ezért a felperesre jutó rész 1.392.000 Ft (2.320.000 Ft 60 % -a), míg az alperesre eső rész 928.000 Ft (2.320.000 Ft 40 % -a).

A felépítményben a vízvezeték kiépítése az 1998. év végi értékhez képest 5 %-os értéknövekedést eredményezett. Ehhez képest az eredeti épületrész 2.800.000 Ft-os értéke 140.000 Ft-al (2.800.000 Ft 5%-a) 2.940.000 Ft-ra, a változatlanul 100 %-os készülségi fok szerint számított bővítmény 6.900.000 Ft-os értéke 345.000 Ft-al (6.900.000 Ft 5 %-a) 7. 205.000 Ft-ra nőtt. A 140.000 Ft és a 345.000 Ft többletérték az élettársak között a szerzési arány szerint oszlik meg, így a felperesre az eredeti felépítményre eső műszaki értéknövekedésből 84.000 Ft (140.000 Ft 60 %-a), a bővítményből 207.000 Ft (345.000 Ft 60 %-a) jut, az alperesre pedig 56.000 Ft (140.000 Ft 40 %-a), illetőleg 138.000 Ft (345.000 Ft 60 %-a) illeti.

A telek és a felépítmények 1999. év végi együttes műszaki értéke 17.205.000 Ft, amelyből a telekérték 7.020.000 Ft, a meglévő felépítményrész értéke 2.940.000 Ft, a bővítményé 7.245.000 Ft. A feleket megillető értékek részletezve:

- a telekértékből felperesre 1.175.000 Ft (a 4.700.000 Ft telekérték $\frac{1}{4}$ része) + 1.392.000 Ft (az 1999. évi munkálatok műszaki értéknövekményének rá jutó része) összesen: 2.567.000 Ft, az alperesre 3.525.000 Ft (a 4.700.000 Ft telekérték $\frac{3}{4}$ része) + 928.000 Ft (az 1999. évi munkálatok műszaki értéknövekményének arányos része), összesen 4.453.000 Ft. A telek értékéből a felperesre 37 % (2.567.000 Ft : 7.020.000 Ft), az alperesre 63 % (4.453.000 Ft : 7.020.000) jut.
- Az eredeti épületrészből a felperesre 700.000 Ft (2.800.000 Ft eredeti épületérték $\frac{1}{4}$ része) + 84.000 Ft (vízbevezetés értéknövekményének rá jutó része) összesen

784.000 Ft, az alperesre 2.100.000 (2.800.000 Ft eredeti épületérték $\frac{3}{4}$ része) + 56.000 Ft (vízbevezetés értéknövekményének rá jutó része) összesen 2.156.000 Ft. Az eredeti épületrészből a felperesre 27 % (784.000 Ft : 2.940.000 Ft), az alperesre 73 % (2.156.000 Ft : 2.940.000) esik.

- a bővítmenyből a felperesre 67.500 Ft (saját vagyon: a hozzátartozói munka értéke) + 3.019.500 Ft (közös vagyoni érték) + 207.000 Ft (vízbevezetés értéknövekményének rá jutó része) összesen 3.294.000 Ft, az alperesre 1.800.000 Ft (saját vagyon: a felperes által kiegyenlített vételár $\frac{1}{4}$ része) + 2.013.000 Ft (közös vagyoni érték) + 138.000 Ft (vízbevezetés értéknövekményének arányos része) összesen 3.951.000 Ft. A bővítmenyből a felperesre 45 % (3.294.000 Ft : 7.245.000 Ft), az alperesre 55 % (3.951.000 Ft : 7.245.000 Ft) jut.

A fentiek alapján az 1998-ban végzett építkezés és az 1999-ben végzett telek átalakítás és vízközmű bevezetésének eredményeként előállt 17.205.000 Ft együttes műszaki értékből a felperes javára 6.645.000 Ft (2.567.000 Ft + 784.000 Ft + 3.294.000 Ft), az alperesére 10.560.000 Ft (4.453.000 Ft + 2.156.000 Ft + 3.951.000 Ft) számolható el, amely 39/100, illetőleg 61/100-nak felel meg.

3.3. Az élettársak 2000-2002. év végéig élettársi közös vagyonból tovább építkeztek, a felépítmény további 85,17 m²-el bővült, így az épület hasznos alapterülete 219,58 m² -re nőtt. A felek 2000-ben bővítették a villamos hálózatot, kiépítették a gázvezetékét, kazánt vásároltak, kialakították a padlófűtést, kerti lépcsőt építettek, megtörtént a tetőépítés, a tetőfedés, a burkolás, a lambériázás. A fellebbezési eljárásban beszerzett kiegészítő szakértői vélemény a lakóépület 2001. évi készültségi fokát 80 %-ban, az építkezés műszaki költségét m² -ként 145.000 Ft-ban, összesen 12.350.000 Ft-ban véleményezte. 2001-ben megvalósult a gázbekötés, az emeleti padlófűtés kialakítása, a garázs előtti burkolás, az emeleti ajtók és a mennyezet lambériázása, a padlástér hőszigetelése, a csempeburkolatok elhelyezése 3.300.000 Ft költséggel. A munkálatok eredményeként a felépítmény az előző évi 80 %-ról 90 %-os műszaki állapotba került. A felek 2002-ben 3.700.000 Ft bekerülési költséggel megépítették a belső lépcsőt, a felső szinten kialakították a fürdőszobát és a WC-t, burkoltak, festettek, burkolattal fedték le a kerti lépcsőt és a pincét.

A 2000-2002. év végéig folyó munkálatok összesen 19.350.000 Ft összegű bekerülési költségének túlnyomó részét az élettársak közös vagyonból fedezték. Az ítélet tábla a felperes saját vagyoni hozzájárulásaként számolta el az ítélet indokolásának 1. pontjában írtak szerint az ismerősök és hozzátartozók 250 órában meghatározott munkavégzésének értékét 169.000 Ft összegben. Ebből következően az építkezés második ütemére fordított 19.350.000 Ft műszaki költségéből az élettársi közös vagyoni ráfordítás 19.181.000 Ft (19.350.000 Ft - 169.000 Ft), amelyből a 60-40 %-os szerzési arányhoz igazodóan a felperesre jutó rész kerekítve 11.509.000 Ft (19.181.000 Ft 60 %-a), míg az alperesre eső közös vagyoni érték 7.672.000 Ft (19.181.000 Ft 40 %-a). Így az építkezés második ütemében létrehozott értékből a felperes javára 11.678.000 Ft (169.000 Ft saját vagyon + 11.509.000 Ft közös vagyon) az alperes javára 7.672.000 Ft érték

számolható el. A létrehozott értékből a nagyarányú közös vagyoni hozzájárulásra figyelemmel a felperest 60,35 % (11.678.000 Ft : 19.350.000 Ft), az alperest 39,65 % (7.672.000 Ft : 19.350.000 Ft) illeti.

2002. év végén, az építkezés befejezésekor a 100 %-os műszaki állapotú felépítmény értéke 36.980.000 Ft, a telek értéke 30.925.000 Ft, az együttes érték 67.905.000 Ft volt. Így a telekre eső tulajdoni hányad 46000/100000 rész (30.925.000 Ft : 67.905.000 Ft), a teljes felépítményre eső tulajdoni hányad 54000/100000 (36.980.000 Ft : 67.905.000 Ft). A felépítmény 30.925.000 Ft műszaki értékéből a 2000-2002. év végéig tartó építkezés 63 % értékét (19.350.000 Ft: 30.925.000 Ft) képvisel, amely 34020/100000 (540000/100000 rész 63 %-a) tulajdoni illetőségnek felel meg. A fennmaradó 11.575.000 Ft (30.925.000 Ft-19.350.000 Ft) felépítményi érték aránya 37 %, az ehhez igazodó tulajdoni illetőség 19980/100000 (540000/100000 rész 37 %-a). Nem vitás azonban, hogy a felek az eredeti épület tetőbeépítését, a padló-és falburkolatokat, a válaszfalakat, a nyílászárókat lebontották. A fellebbezési eljárásban beszerzett kiegészítő szakértői vélemény szerint az eredeti épületből megmaradt szerkezeti részek - az alap, a falak és a földem - értéke 900.000 Ft. Ezért az eredeti épületből megmaradt szerkezeti részre 8 % (900.000 Ft : 11.575.000 Ft), míg az első ütemben végzett építkezés eredményeként előállott 10.675.000 Ft műszaki értékre (11.575.000 Ft-900.000 Ft) 92 % esik, amely 1598/100000, illetőleg 18382/100000 tulajdoni hányadot jelent.

A telekre eső 46000/100000 tulajdoni hányadból a felperest 17020/100000 illetőség (a 46000/100000 rész 37 %-a), az alperest 28980/100000 (46000/100000 rész 63 %-a), az eredeti épületből megmaradt szerkezeti résznek megfelelő 1598/100000 hányadból a felperest kerekítve 431/100000 (az 1598/100000 rész 27 %-a), az alperest 1167/100000 (az 1598/100000 rész 73 %-a), az első ütemben végzett építkezésre eső 18382/100000 részből a felperest 8272/100000 (a 18382/100000 rész 45 %-a), az alperest 10110/100000 (a 18382/100000 rész 55 %-a), a 2000-2002. év végéig tartó építkezésnek megfelelő 34020/100000 részből a felperest 20531/100000 (34020/100000 rész 60,35 %-a), az alperest 13489/100000 (34020/100000 rész 39,65 %-a) illeti. A felperes tulajdoni hányada tehát 46254/100000 (17020+431+8272+20531/100000), míg az alperesé 53746/100000 (28980 +1167+10110+13489/100000).

4. A fenti tulajdoni hányadokból a feleket vétel jogcímén módosult, illetőleg a felperest élettársi vagyontársaság jogcímén megillető tulajdoni illetőség a telek és az eredeti felépítményből megmaradt rész tekintetében az 1999. évi értékhez való hozzájárulás mértéke, alvagyoni fedezete és a telekingatlanra eső tulajdoni illetőség aránya alapján határozható meg. A telek jelenlegi forgalmi értéke ugyanis a feleken kívüli tényezők eredménye, az eredeti felépítményből pedig csak szerkezeti elemek maradtak meg. Az első és a második ütemben folyó építkezés eredményeként megszerzett tulajdoni hányad a felperest a már kifejtettekből következően kizárólag élettársi vagyontársaság jogcímén illeti.

A telek értékéből a felperes az ítélet indokolásának 3.2. pontja szerint 37 %-ban részesül, ebből 17 % a vétel jogcímén megszerzett rész (a 4.700.000 Ft telekérték $\frac{1}{4}$ része = 1.175.000 Ft : 7.020.000 Ft), amely a telekre jutó 46000/100000 tulajdoni hányadból 7820/100000 résznek (46000/100000 illetőség 17 %-a) felel meg. A telekértékből a felperesre eső további 20 % (37-17), azaz 9200/100000 tulajdoni hányad (a 46000/100000 illetőség 17 %-a) a felperest élettársi vagyontársaság jogcímén illeti. A fenti számítási módot követve a telek értékéből az alperes 63 %-ban részesül, ebből 50 % a vétel jogcímén megszerzett rész (a 4.700.000 Ft telekérték $\frac{3}{4}$ része = 3.525.000 Ft : 7.020.000 Ft), amely 23000/100000 részt (46000/100000 illetőség 50 %-a) jelent. A telekértékből az alperesre eső további 13 % (63-50), azaz 5980/100000 tulajdoni hányad (a 46000/100000 illetőség 13 %-a) az élettársi közös vagyoni rész.

Az eredeti felépítmény értékéből a felperes 27 %-ban részesül, ebből 24 % a vétel jogcímén megszerzett rész (a 2.800.000 Ft eredeti épületérték $\frac{1}{4}$ része=700.000 Ft : 2.940.000 Ft), amely az eredeti épületből megmaradt résznek megfelelő 1598/100000 tulajdoni hányadból 383/100000 résznek (1598/100000 illetőség 24 %-a) felel meg. További 3 % -ot (27-24), azaz 48/100000 tulajdoni hányadot (a 1598/100000 illetőség 3 %-a) élettársi vagyontársaság jogcímén szerzett. Az eredeti felépítmény 1999. évi értékéből az alperes 73 %-os arányban részesül, ebből 71 % a vétel jogcímén megszerzett rész (a 2.800.000 Ft eredeti épületérték $\frac{3}{4}$ része = 2.100.000 Ft : 2.940.000 Ft), amely 1135/100000 részt (1598/100000 illetőség 71 %-a) jelent. Az eredeti épületrészből az alperesre eső további 2 % (73-71), azaz 32/100000 tulajdoni hányad (1598/100000 illetőség 2 %-a) az élettársi közös vagyoni rész.

A kifejtettek alapján a felperest élettársi vagyontársaság jogcímén megillető tulajdoni illetőség 38051/100000 (9200 a telekből + 48 az eredeti felépítményből + 8272 az építkezés első üteméből + 20531/100000 az építkezés második üteméből), míg a felek $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$ arányú vétel jogcímén bejegyzett tulajdoni hányada a felperes tekintetében 8203/100000 részre (7820+383/100000), az alperes vonatkozásában 53746/100000 tulajdoni illetőségre (23000+5980 a telekből, + 1135 +48 az eredeti felépítményből + 10110 az építkezés első üteméből + 13489/100000 az építkezés második üteméből) módosul. Az ítélet tábla ennek megfelelően módosította az illetékes földhivatalhoz intézett felhívást.

5. Az elsőfokú bíróság valamennyi körülményt együttesen értékelve helyesen döntött a közös tulajdon megszüntetésének módjáról. Az ítélet tábla e körben az érdemi döntés helyes indokaira a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján csupán visszautal. Ugyanakkor megjegyzi, hogy az alperes a fellebbezési eljárásban kezdetben maga is a felperes feljogosítását kérte tulajdoni hányadának megváltásra. Utóbb azonban magához kívánta váltani a felperes illetőségét, teljesítőképességét azonban az ítélet tábla felhívására sem igazolta. A felperes teljesítőképességére vonatkozó alperesi kételyt illetően az ítélet tábla arra utal, hogy a közös tulajdon megszüntetésének a jogerős ítéletben meghatározott módja nem minősül ítélt dolognak, ezért az alperes nincs elzárva attól, hogy a megváltási ár

teljesítésének elmaradása esetén a közös tulajdon megszüntetésének más módját kérje.

Az ítéltábla a felperest terhelő megváltási ár meghatározásánál a fellebbezési eljárásban beszerzett aggálytalan szakértői véleményben meghatározott, az ingatlan jelenlegi 67.285.000 Ft bekölthető forgalmi értékét vette alapul. A szakértő véleményében a 2003. évre véleményezett forgalmi értékről való értékvesztést a szükséges mértékben indokolta és a 2007. évre vonatkozó összehasonlító adatok hiányában is részletes és meggyőző indokát adta a forgalmi érték meghatározásának. Az ingatlanpiacot jellemző erős túlkínálat, az új építésű ingatlanoktól eltérő, az értéket befolyásoló tényezők hiánya, az építkezés befejezése óta eltelt időszakra figyelemmel, évi 2 %-al számolva, az amortizáció mértéke 8 %. Mindez indokolja a 2003. évre véleményezett 75.718.000 Ft bekölthető forgalmi értékről a jelenlegi 67.285.000 Ft-os bekölthető forgalmi érték meghatározását. Az ítéltábla ezért a Pp. 182. § (2) bekezdésében foglalt törvényi feltételek hiányában mellőzte a szakvélemény kiegészítésére, illetőleg más szakértő kirendelésére vonatkozó alperesi indítványt és a felperest terhelő megváltási árat az alperes megszűnő 53476/100000 tulajdoni hányada arányában kerekítve 35.981.000 Ft-ra felemelte. Az ítéltábla a kifejtettek alapján módosította az elsőfokú bíróság földhivatalhoz intézett felhívását.

5. Alaptalan a többlethasználati díj jogalapjára vonatkozó fellebbezés is. A Ptk. 140. § (1) bekezdése értelmében a közös tulajdonban álló ingatlan birtoklására és használatára a tulajdonostársak mindegyike jogosult, és e jogot egyik tulajdonos sem gyakorolhatja a másik jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. A Ptk. 141. §-a értelmében a közös tulajdonban levő dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. A hivatkozott törvényi rendelkezésre, valamint a Legfelsőbb Bíróság ehhez kapcsolódó PK. 8. számú állásfoglalásában adott iránymutatására is figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperest többlethasználati díj terheli. Az elsőfokú bíróság a tanúvallomások és az okirati bizonyítékok együttes és okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg, hogy a felperes az alperes magatartása miatt kényszerült az ingatlan elhagyására. E megállapítást nem dönti meg az a tény, hogy a veszélyes fenyegetés szabálysértése az alperes terhére nem került megállapításra. A felperes bizonyította, hogy az alperessel való együttélés lehetetlenné vált, az alperes az ingatlanba való bejutását zárcserével és lakat elhelyezésével megakadályozta. A felperes ezért olyan felszereltségű és állagú ingatlanrész többlethasználatáért igényelhet használati díjat, amely az ingatlan 2003. áprilisi állapotának felelt meg.

A használati díj összegszerűségének alapja az aggálytalan és nem vitatott alapszakvélemény szerint a teljes ingatlanra felszámítható havi 220.000 Ft használati díj. A felperes 46254/100000 tulajdoni hányada alapján 2003. április 11. napjától havi 101.500 Ft. A lejárt használati díj 2003-ban 8 hónap 19 napra, kerekítve 817.282 Ft ($101.500 \times 8 = 812.000 \text{ Ft} + 278 \text{ Ft napi díj} \times 19 = 5.282 \text{ Ft}$). A 2004. évi díj 1.218.000 Ft, a 2005. évi díj 1.218.000 Ft, a 2006. évi díj 1.218.000 Ft,

a 2007. évi díj a jogerős ítélet meghozataláig 8 hó 4 napra 813.112 Ft (812.000 Ft + 1.112 Ft). Ebből következően a lejárt használati díj 5.284.394 Ft, amely után az alperes a középátlagos időponttól köteles a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére.

6. Az okirati bizonyítékok alapján érdemben helytálló az alperes kötelezése a 63.343 Ft összegű mobil telefondíj és a 39.261 Ft közüzemi díj, együttesen 102.604 Ft és a késedelmi kamatok megtérítésére. Az alperes csak állította, de nem bizonyította, hogy a követelt díjakat kiegyenlítette. Az ítéletátlának ezért a bizonyításai teher Pp. 164. § (1) bekezdésében foglalt főszabályának alkalmazásával az alperes terhére kellett értékelnie az állított tények bizonyítatlanságának következményét. Ugyanakkor az ítéletátl mellőzte a felperes által kifizetett biztosítási díjak tekintetében az alperes kötelezését, figyelemmel arra, hogy a felperes a bekövetkezett biztosítási esemény okán felvett biztosítási összeggel nem számolt el. A felperes alappal nem igényelheti az életközösség megszakadása után a földszinti fürdőszobában végzett javítási, karbantartási és átalakítási munkák költségeinek arányos megtérítését sem, mert a perben az alperes tagadásával szemben annak tényleges összegét nem bizonyította.

A kereset pertárgyértéke helyesen 71.330.500 Ft, amelyből a tulajdonjog megállapítása 12/20 tulajdoni illetőség, azaz 40.371.000 Ft, a közös tulajdon megszüntetése 26.914.000 Ft, többethasználati díj 2.244.000 Ft, megtérítési igény 1.801.500 Ft (256.300 mobil telefon díj, 183.000 Ft biztosítási díj, 39.300 Ft közüzemi díj, 1.322.900 Ft, az ingatlanban 2003-ban végzett beruházásból az alperesre jutó rész). A felperes pernyertességének, pervesztességének aránya 64-36 %, így a le nem rótt kereseti illetékből 270.000 Ft a felperest, 480.000 Ft az alperest, az állam által előlegezett 41.875 Ft fordítási díjból 15.075 Ft a felperest, 26.800 Ft az alperest terhelő rész.

A Fővárosi Ítéletátl a fentiek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az alperes fellebbezésének értéke 25.365.500 Ft (a 7/20 tulajdoni illetőség megállapítása, azaz 23.549.700 Ft, 1.584.000 Ft használati díj, 231.784 Ft megtérítési igény). A fellebbezés túlnyomó részben eredménytelen maradt, ezért az ítéletátl a Pp. 239. §-a alapján érvényesülő Pp. 81. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alkalmazásával, a pernyertesség, pervesztesség arányában határozott a felperest megillető másodfokú perköltségről, amely tartalmazza az ügyvédi munkadíjat és az általános forgalmi adót, a fellebbezési eljárásban előlegezett szakértői díj, valamint az alperes által lerótt fellebbezési illeték arányos részének viselését.

Budapest, 2007. szeptember 4.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.

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

a tanács elnöke

Dr. Puskás Péter s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: