

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.III.20.073/2008/7. szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a ... pártfogó ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek, - a dr. Riesz Tamás ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I. rendű és a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos II. rendű alperesek ellen - közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2007. október hó 19. napján kelt 13.P.20.214/2006/42. számú - 44. sorszám alatt kijavított - ítélete ellen az I. rendű alperes 45. sorszám alatt benyújtott fellebbezése és a felperes Pf.III.20.073/2008/4. számú csatlakozó fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét **nem érinti**, megfellebbezett rendelkezéseit **részben** és akként **változtatja meg**, hogy a **perbeli** ingatlan használatának újraszabályozására vonatkozó, az I. rendű alperest az ingatlan birtoka adására, valamint 484.000,-(Négyszáznyolcvannégyezer) Ft és járulékai megfizetésére kötelező ítéleti rendelkezéseket **mellőzi**, tekintetben a keresetet **elutasítja**. A felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő megváltási ár összegét 1.203.000,-(Egymillió-kettőszázháromezer) Ft-ra, míg az I. rendű alperes által a Csongrád Megyei Bíróság Gazdasági Hivatala részére fizetendő állam által előlegezett költség összegét 30.000,-(Harmincezer) Ft-ra **leszállítja**.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 48.000,-(Negyvennyolcezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

... pártfogó ügyvéd munkadíját 6.000,-(Hatezer) Ft-ban állapítja meg. Felhívja a Szegedi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy a fenti összegű pártfogó ügyvédi munkadíjat - számla ellenében - utalja ki ... a pártfogó ügyvédnek.

Megállapítja, hogy a 6.000,-(Hatezer) Ft összegű pártfogó ügyvédi munkadíj a költségjegyzék 4. tételszáma alatt kerül bejegyzésre.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy külön felhívásra az államnak fizessen meg 393.800,- (Háromszázkilencvenháromezer-nyolcszáz) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket, az ezt meghaladóan felmerült 13.700,-(Tizenháromezer-hétszáz) Ft fellebbezési illeték és 6.800,-(Hatezer-nyolcszáz) Ft le nem rótt csatlakozó fellebbezési eljárási illeték valamint az állam által előlegezett pártfogó ügyvédi munkadíj az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

Az elsőfokú bíróság ítéletében az alábbi tényállást állapította meg:

A felperes és az I. rendű alperes házasságát a Szegedi Városi Bíróság P.21.730/2005/4. számú ítéletével felbontotta, s az eljárás során a közös tulajdonukat képező **perbeli** ingatlant köztük használatilag megosztotta.

A felperes és az I. rendű alperes házasságuk megkötését követően 1984. március 30-án vásárolták meg egymás közti 2/3-1/3 tulajdoni arányban a **/ingatlan címe 1/** alatti lakásingatlant 572.100,-Ft-os vételárért, melyből közös kiskorú gyermekük után 40.000,-Ft kedvezményben részesültek. A vételár megfizetéséhez a felperes szülei 200.000,-Ft-tal járultak hozzá, 160.402,-Ft-ot pedig a pénzügyet a még fennálló hitelből elengedett.

1991. június 9-én a felperes és az I. rendű alperes adásvétellel vegyes csereszerződést kötöttek a **perbeli** ingatlan 4/6 tulajdoni illetőségére, melyből 3/6 rész a felperes, míg 1/6 rész az I. rendű alperes nevére került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Ekkor 100.000,-Ft értékkiegyenlítést fizettek, amit a felperes szülei bocsátottak rendelkezésre. Életközösségük ideje alatt az ingatlanon házilagos kivitelezésben különböző munkákat végeztek.

Az ingatlan használatának szabályozását követően az I. rendű alperes agresszív magatartása miatt a megosztott használat nem volt foganatosítható, ezért a felperes az ingatlanból az édesanyja tulajdonát képező házba költözött. Jelenleg a **perbeli** ingatlant teljes egészében az I. rendű alperes tartja birtokban.

A felperes módosított keresetében az ingatlan használatának újraszabályozását kérte akként, hogy arra a bíróság kizárólagosan őt jogosítsa fel. Kérte egyben az I.

rendű alperessel fennálló közös tulajdon megszüntetését is oly módon, hogy az I. rendű alperes nevén álló 1/6 tulajdoni részzelöltséget bekölözhetően adja a felperes tulajdonába 2.187.500,-Ft-os megváltási ár ellenében a II. rendű alperes tőrésre kötelezése mellett. Lakottan is vállalta a magához váltást. Ezen felül többethasználati díj iránti igényt terjesztett elő az I. rendű alperessel szemben a felperesi tulajdoni arányhoz igazodóan 2004. szeptemberétől a birtokba adásig terjedő időszakra, amit 2004. december 31-ig havi 28.125,-Ft-os összegben, míg 2005. január hó 1. napjától kezdődően havi 31.875,-Ft-os összegben határozott meg. A lejárt használati díj után késedelmi kamat megfizetésére is kérte az I. rendű alperes kötelezését a középátlagos időponttól, 2006. február hó 1. napjától kezdődően. Keresetét azzal indokolta, hogy az I. rendű alperes magatartása miatt kényszerült a közös tulajdonú ingatlan elhagyására.

Az I. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, azonban viszontkeresetet terjesztett elő annak megállapítására, hogy az ingatlanban fennálló tulajdoni arányok az ingatlan-nyilvántartás adataitól eltérően egymás közt elsődlegesen egyenlők, másodlagosan 4/9 - 2/9 arányúak a felperesre kedvezőbben. Ennek kapcsán megtámadta az 1991. szeptember 23-án kelt házastársak közti megállapodást tévedésre hivatkozással, melyet abban látott megállapíthatónak, hogy a **perbeli** ingatlan megszerzésekor nem észlelte, hogy a korábbi közös tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni illetöltségek helytelenül kerültek átszámításra. A közös tulajdont úgy kérte megszüntetni, hogy ő legyen jogosult a felperes tulajdoni illetöltségét magához váltani. Az ingatlanhasználat újrászabályozása és többethasználati díj fizetése iránti kereseti kérelmet elutasítani kérte.

A felperes az I. rendű alperes viszontkeresetének elutasítása iránti kérelmet terjesztett elő.

A II. rendű alperesnek ellenkérelme nem volt.

Az így megállapított tényállás alapján az elsőfokú bíróság ítéletével a **perbeli** ingatlan használatát a kereseti kérelemnek megfelelően újrászabályozta és annak használatára kizárólagosan a felperest jogosította fel. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy a tulajdonában álló 1/6 ingatlanrészt ingóságaitól kiürített, bekölözhető állapotban 60 napon belül adja a felperes birtokába. A fennálló közös tulajdont is megszüntette oly módon, hogy az I. rendű alperes tulajdonában álló 1/6 tulajdoni hányadot házastársi közös vagyon megosztása és közös tulajdon megszüntetése jogcímén 2.406.250,-Ft megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta 30 napos teljesítési határidővel. Kötelezte egyben az I. rendű alperest, hogy szintén 30 napon belül fizessen meg a felperesnek 484.000,-Ft-ot és ennek járulékait használati díj jogcímén. A II. rendű alperest a közös tulajdon megszüntetésének tőrésére kötelezte, mindezeket meghaladóan pedig a keresetet

és a viszontkeresetet elutasította. Megkereste a Szegedi Körzeti Földhivatalt az ítélet jogerőre emelkedését és a megváltási ár kifizetésének igazolását követően a tulajdonjog átvétele iránt az ítéleti rendelkezéseknek megfelelően. Ítéletének indokolásában elsődlegesen az I. rendű alperes szerződés érvénytelenségére való hivatkozását értékelte és azt alaptalannak találta azzal, hogy amennyiben tévedése fennállt, azt már 1991.

szeptember hó 23. napján fel kellett ismernie, amikor a tulajdoni hányadokról rendelkező nyilatkozatot aláírta. Erre tekintettel megállapította, hogy a megtámadásra nyitva álló egy éves határidő többszörösen eltelt. Utalt arra is, hogy a jelenlegi tulajdoni arányok a szerzésben való közreműködésüknek megfelelnek, ekörben elfogadta a felperes által felajánlott bizonyítékokat szüleinek anyagi segítségére a tulajdonjog megszerzéséhez. Ezeket a felperes különvagyonai hozzájárulásaként értékelte. Az ingatlan használatának újraszabályozása körében a PK. 279. számú állásfoglalás alapján úgy ítélte meg, hogy annak alkalmazási feltételei fennállnak, ekörben elfogadta a felperes és az I. rendű alperes gyermekének tanúvallomását.

A közös tulajdon megszüntetését oly módon találta célravezetőnek, hogy az I. rendű alperes kisebb arányú tulajdoni hányadát adta a felperes tulajdonába, aki teljesítőképességét az ingatlanforgalmi szakértői véleményben írt beköltözhető értékek alapján számított megváltási ár tekintetében igazolta. Utalt arra, hogy az I. rendű alperes a megváltási ár, valamint a számára biztosítható hitel összegéből lakhatását képes megoldani.

A lakáshasználati díj tekintetében elfogadta a felperes hivatkozását arra - amelyet a felperes és az I. rendű alperes gyermeke is igazolt -, hogy a felperes az I. rendű alperes magatartása miatt nem tudja az egyezségben rögzített jogosultságát gyakorolni, az ingatlant teljes egészében az I. rendű alperes használja. Ebből kiindulva az ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján az I. rendű alperest lejárt többlehasználati díj fizetésére kötelezte.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes fellebbezett, kérve az elsőfokú ítélet megváltoztatását. A felperes perbeli ingatlanban meglévő tulajdoni hányadát 4/9-re, míg az I. rendű alperesét 2/9-re kérte módosítani. Ennek alapján a közös tulajdon megszüntetését akként kérte, hogy 5.832.000,-Ft-os megváltási ár ellenében a bíróság adja az I. rendű alperes tulajdonába a felperes tulajdoni illetőségét. Ezt a közös tulajdon megszüntetési módot arra az esetre is fenntartotta, ha a másodfokú bíróság a tulajdonjog megállapítása iránti kérelmét nem tartaná alaposnak. A jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatokat alapul véve vállalta, hogy a felperes tulajdoni illetőségét 6.562.500,-Ft megváltási árért magához váltja. A kiköltözést nem vállalta, kérte mellőzni az ingatlan kiürítésére és lakáshasználati díj fizetésre vonatkozó rendelkezéseket. Hivatkozott arra, hogy a részére megítélt megváltási árból és a banki hiteligérvényben szereplő 4.200.000,-Ft-ból lakást vásárolni nem tudna, mivel a hitelt kifejezetten a **perbeli** ingatlan fedezetül adása mellett biztosítaná a pénzügyintézet. A használat újraszabályozása körében előadta, hogy feleségét soha nem bántalmazta, nem akadályozta abban, hogy az egyezség szerint lakrészét használja, jelenleg is kulccsal rendelkezik az ingatlanhoz, onnan önként, saját elhatározásából, a visszatérés szándéka nélkül költözött ki. Még ha a bíróság elfogadja gyermekük tanúvallomását, akkor sem valósul meg a használati

A felperes módosított csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kérte akként, hogy 2005. szeptember 1-től 2005. december 31-ig havi 16.500,-Ft, 2006. január 1-től pedig a birtokbaadásig havi 19.000,-Ft használati díj fizetésére kötelezze a bíróság az I. rendű alperest minden tárgyhónap 15. napjáig esedékesen azzal, hogy a lejárt használati díj 2008. május 31. napjáig 617.000,-Ft. 2006. május hó 1. napjától kezdődően a jegybanki alapkamathoz igazodó késedelmi kamat iránti igényt is előterjesztett. Nyilatkozott, hogy másodlagosan 1.062.500,-Ft-os megváltási ár ellenében az I. rendű alperesi tulajdonrészt lakottan is magához kívánja váltani. Az I. rendű alperesi teljesítőképesség igazolás kapcsán kiemelte, hogy az nem elfogadható, mivel a hitel folyósításához további követelmények szükségesek, amik jelenleg nem biztosítottak: ilyen a tulajdonostárs hozzájárulása és adásvételi szerződés kötése.

A II. rendű alperes sem fellebbezést, sem fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés **részben alapos**, a csatlakozó fellebbezés **alaptalan**.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéleti tényállását a következőkkel helyesbíti, illetőleg egészíti ki:

A felperes és az I. rendű alperes házassága az I. rendű alperes italozó életmódja és az ebből fakadó agresszív magatartása miatt megromlott. 2004. július 26-án az I. rendű alperes bicskával fenyegette házastársát fiuk, **/személy neve 1/** jelenlétében. Ekkor a felperes az utolsó közös lakásból elköltözött, de az év végéig visszajárt gondoskodni az I. rendű alperesről, mosott, főzött, takarított rá. A felperes és az I. rendű alperes házastársi életközössége 2004. év végén szakadt meg. A felperes kiköltözésétől az I. rendű alperes birtokolja az ingatlant. A házasság felbontása iránt a felperes terjesztett elő kereseti kérelmet 2005. nyarán a Szegedi Városi Bíróság előtt, ahol az eljárás folyamán a házastársak 2005. november 24-én az ingatlan megosztott használatára jogerős egyezséget kötöttek. Az I. rendű alperes a felperes lakrészét nem használja. A felperesnek az ingatlanhoz kulcsa van, azonban az eltelt időszakban nem kísérelte meg az egyezségben foglaltak foganatosítása érdekében a visszaköltözést, csupán néhány ingóságot hozott onnan el.

A perbeli ingatlan 4/6 részének jelenlegi beköltözhető forgalmi értéke 9.625.000,-Ft, lakott értéke 4.812.500,-Ft. A további 2/6 - jelen perrel nem érintett - része a II. rendű alperes tulajdonát képezi.

Az ítélet tábla a fenti tényállás kiegészítést a **perbeli** ingatlan tulajdoni lapjának másolata, a felperes és az I. rendű alperes másodfokú tárgyalási nyilatkozatai, **/személy neve 1/** elsőfokú eljárás során tett tanúvallomása, az ingatlanforgalmi szakvélemény és a szakértő tárgyalási nyilatkozata, valamint a Szegedi Városi Bíróság P.21.730/2005. számú ügyirata alapján állapította meg.

Tekintettel arra, hogy a pernek nem csupán a közös tulajdon megszüntetése, hanem a közös ingatlan használatának újbóli rendezése, az I. rendű alperes ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjogának megállapítása és a többlethasználati díj is tárgya volt, az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta elsődlegesen a tulajdoni viszonyokat, következő lépésben a használat újraszabályozása iránti igényt, végül a közös tulajdon megszüntetését és a többlethasználati díjat (BH.2000.492., BH.1982.483. számú eseti döntések).

A tulajdoni arányok megállapításának előkérdése volt a házastársak közt létrejött, erről rendelkező szerződés vizsgálata az I. rendű alperesi megtámadás miatt. E megállapodást az érintett felek teljes bizonyítóerejű magánokirati formában az 1991. július 1-jei keltű szerződés hátoldalára vezették fel 1991. szeptember 23-án. Az I. rendű alperes tévedése - hivatkozása szerint - az általa megszerzett tulajdonrész mértékére vonatkozott, oka pedig a korábbi ingatlanban őt illető tulajdoni hányad téves átszámítása volt. A Ptk. 210. § (1) bekezdése tévedés miatt a szerződés megtámadását akkor teszi lehetővé, ha az a szerződéskötés időpontjában állott fenn, lényeges körülményre vonatkozott, és azt a másik fél okozta vagy felismerhette. A megtámadás csak akkor vezet eredményre, ha e feltételek együttesen állnak fenn. Az eljárás során az I. rendű alperes maga sem hivatkozott arra, hogy a számítási hibában rejlő tévedést a felperes okozta volna, ugyanakkor az ítéletábra álláspontja szerint - ha volt is ilyen - a felperes azt fel sem ismerhette. Ezt támasztja alá, hogy a maguk által szerkesztett okirat a tulajdoni arányokról egyértelműen, mindkét fél számára érthetően rendelkezik. Az I. rendű alperes mulasztásának minősül, ha tulajdoni illetősége nem akarátának, a korábbi tulajdoni viszonyoknak megfelelően került feltüntetésre. Azt csupán megjegyzi az ítéletábra, hogy az I. rendű alperesnek a hivatkozott számítási hibát, tehát a tévedés tényleges fennálltát sem sikerült bizonyítania a Pp. 164. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettsége ellenére. Ennek körében az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűen mérlegelte. Így a törvényszöveg szerinti konjunktív feltételek hiányában a szerződés eredménnyel nem támadható. De még a feltételek fennállta esetén sem lenne megállapítható az érvénytelenség, mivel az egyéves megtámadási határidő (Ptk. 236. § (1) bekezdés, (2) bekezdés a) pontja) - mint ahogy az elsőfokú bíróság is helyes jogi okfejtéssel utalt rá - többszörösen eltelt. Etekintetben tehát az elsőfokú elutasító ítéleti rendelkezés helytálló.

A felek teljes bizonyítóerejű magánokirati formában rendelkeztek - nyilvánvalóan a felperes szüleinek a felperes javára juttatott különvagyonni jellegű hozzájárulását is figyelembe véve - a tulajdoni arányok Csjt. 27. §-ában foglalt közös vagyoni vélelemből következő egymás közti egyenlő aránytól eltérően a tulajdoni arányokról, amikor a Szegedi Körzeti Földhivatalnál 3/6 - 1/6 arányban kérték tulajdonjoguk

Pf.III.20.073/2008/7. szám

bejegyzését. Ez a megállapodás a bizonyítékok közt súllyal értékelendő. Ugyancsak figyelembe kell venni a felperes édesanyjának az elsőfokú eljárás során tett tanúvallomását a hozzájárulások mértékére, tekintettel arra, hogy a családon belüli pénzmozgások esetében életszerű, hogy azokról kívülálló nem tud. Mindemellett maga az

I. rendű alperes is elismert 200.000,-Ft összegű, a felperes szüleitől kapott juttatást, amit az ingatlan vételárának kifizetésére fordítottak. Mindezek miatt az egyenlő arányú közös szerzés vélelmétől eltérően a bejegyzett tulajdoni részzilletőségeket kell a közös tulajdon megszüntetése során alapul venni, olyan bizonyítékok ugyanis nem merültek fel az eljárás során, amik a tulajdoni arányok I. rendű alperesi fellebbezésben foglalt eltérő mértékbeni megállapítását lehetővé tennék. Etekintetben a fellebbezés alaptalan.

A használat újraszabályozása iránti kereseti kérelem körében helytállóan hivatkozott ítéletének indokolásában az elsőfokú bíróság a PK.279. számú állásfoglalásra, jogi álláspontját azonban az ítélőtábla nem osztja. A kiegészített illetőleg módosított tényállás alapján megállapítható, hogy a házassági bontóperben a közös tulajdonú ingatlan használatának egyezséggel történő szabályozására azt követően került sor, hogy a felperes az ingatlanból az I. rendű alperes agresszív magatartása miatt - amit az eljárás során közös nagykorú gyermekük tanúvallomása is igazolt - elköltözött. Az is megállapítható, hogy az I. rendű alperes viselkedése időközben a felperessel szemben nem változott. A felperes tehát az egyezséget az I. rendű alperes személyiségjegyeinek, hosszabb ideje jellemző magatartásának ismeretében kötötte meg, vállalva a közös tulajdonú ingatlanban élést annak megosztott használata mellett. Az egyezés, valamint a felperesnek az életközösség megszakadása után az I. rendű alperes irányában hónapokon keresztül tanúsított gondoskodása arra utal, hogy az I. rendű alperes viselkedése, a házastársak közt némelykor tettelegességgé fajuló veszekedések a felperest nem zavarták olyan mértékben, hogy megosztott helyett kizárólagos lakáshasználatot kérjen a bontóperben. Ezzel a közös tulajdon használatának rendezése a házastársak közt a véglegesség szándékával megtörtént, melytől ezért csak kirívó súlyú érdeksérelem esetén lehet eltérni (EBH.2006.1502. számú eseti döntés). Mivel a felperes saját előadásaiból is megállapítható, hogy az alperes magatartása sem az életközösség megszakadása, sem az egyezségkötés után nem változott meg, nem állnak a fenn a PK. 8. számú állásfoglalásban és a PK. 279. számú állásfoglalás III. pontjában rögzített követelmények az újrarendezéshez: a szabályozásnál figyelembe vett körülményekben utóbb olyan lényeges változás nem állott be, amelyből levonható lenne az a következtetés, hogy a korábbi szabályozás akár az okszerű gazdálkodás követelményét, akár valamelyik fél jogos, illetőleg dologhoz fűződő törvényes érdekét sértené. Mindezek alapján az ítélőtábla - etekintetben elfogadva a fellebbezés érvelését - az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, s az erre irányuló kereseti kérelmet elutasította.

A volt házastársak másodfokú tárgyalás során tett előadásai szerint kiegészített tényállásból ugyanakkor az is kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes a bontóperi egyezséggel használatába adott ingatlanrész birtoklásától, használatától elzárva nincs, ott az I. rendű alperes ingóságokat nem raktároz, azt nem használja, a felperes kulccsal rendelkezik, bejutása biztosított, e jogát több ízben gyakorolta is. Az a személyes elhatározása, hogy az általa már az egyezségkötés előtt ismert I. rendű alperesi magatartás miatt végül mégsem költözik az ingatlanba, nem alapozza meg a többlethasználati díj iránti igényt. A bírói gyakorlat ugyanis következetes abban, hogy a tulajdonostársnak a Ptk. 140-141. §§ alapján elsődlegesen az ingatlan birtoklására és

használatára van joga, pénzbeni térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatra a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében nincs módja, vagy attól a tulajdonostárs jogellenesen elzárja (BH.1992.313. számú jogeset). Arra, hogy a felperest jogai érvényesítésében az I. rendű alperes nem gátolta, bizonyíték, hogy - a felperes személyes előadása szerint - az életközösség megszakadása után még hónapokig visszajárt a perbeni ingatlanba a felperesről gondoskodni, bejutása jelenleg is biztosított. Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a felperes használati díj iránti igénye teljes egészében alaptalan, ezért evonatkozásban - a kereseti kérelemnek részben helytadó - elsőfokú ítéletet megváltoztatta, s a keresetet erre nézve elutasította.

A felperes és az I. rendű alperes által egyaránt kért közös tulajdon megszüntetése körében - mint ahogy az elsőfokú bíróság is hivatkozott rá - a Ptk. 147. §-ában, valamint 148. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak alkalmazandók a PK. 10. számú állásfoglalásban írtakra is figyelemmel. E kereseti, illetőleg viszontkereseti kérelmekről való döntésével a másodfokú bíróság annyiban egyetért, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatainak megfelelő tulajdoni arányokat figyelembe véve a felperes tulajdonába adta az I. rendű alperes tulajdoni részz illetőségét megváltási ár ellenében. A felperes teljesítőképességét megfelelően igazolta, ugyanakkor az I. rendű alperesi igazolás - a felperes nagyobb tulajdoni arányából adódó ekként magasabb megváltási árra figyelemmel - nem elegendő. A pénzügyi igény, mint teljesítőképességi igazolás aggályos, evonatkozásban az ítélet tábla a felperesi csatlakozó fellebbezésben foglaltakkal egyetért. Az I. rendű alperes tehát teljesítőképességét a megváltási ár egészére nem igazolta, ez pedig már önmagában akadálya volt a következetes bírói gyakorlat szerint annak, hogy a bíróság a felperes tulajdoni illetőségét adja az I. rendű alperes tulajdonába. Ez ellen szólt a felperes nagyobb arányú tulajdoni hányada is.

Figyelembe kellett venni azt is, hogy a másodfokú eljárás során az I. rendű alperes egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy a közös tulajdon megszüntetése esetére az ingatlanból a kiköltözést nem vállalja. Mivel a bennlakó tulajdonostársat ilyen körülmények közt a birtokba adásra kötelezni nem lehet, a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéleti rendelkezéstől eltérően a szakértő által megállapított lakott ingatlanértéket vette ítéltetése alapjául. Ezt a szakértő a házasság felbontásának időpontjára vetítetten 4.250.000,- 4.500.000,-Ft-ban határozta meg azzal, hogy az ítélethezatalig eltelt időszakban mintegy 10 %-os értéknövekedés állt be. A felek által

-9-

Pf.III.20.073/2008/7. szám

sem vitatott szakértői vélemény alapján tehát megállapítható, hogy a felperes és az I. rendű alperes közös tulajdonában álló 4/6 ingatlanrész jelenlegi értéke - az értékmelkedést figyelembe véve - a szakértői vélemény szerinti középátlagos értékkel számolva 4.812.500,-Ft. (Olyan többlet tényállási elem nem volt, ami miatt a középátlagos értéktől eltérő összeget lenne indokolt az ítéltetés során figyelembe venni.) Ebből következően az I. rendű alperes 1/6 tulajdoni illetőségének lakott értéke jelenleg kerekítve 1.203.000,-Ft. Erre a mértékre leszállítva állapította meg a másodfokú bíróság a felperes

által fizetendő megváltási ár összegét, ugyanakkor az I. rendű alperest az ingatlan birtokba adására kötelező rendelkezést mellőzte.

A kifejtettekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, a perbeli ingatlan használatának újraszabályozására vonatkozó, az I. rendű alperest az ingatlan birtokbaadására és használati díj fizetésére kötelező ítéleti rendelkezéseket mellőzte, etekintetben a keresetet elutasította, ugyanakkor a felperes által fizetendő megváltási ár összegét az I. rendű alperes tulajdoni hányadához igazodó, szakértői vélemény alapján kalkulált megváltási árra leszállította, egyebekben az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság a perköltségekről a közös tulajdon megszüntetése körében a PK. 10. számú állásfoglalás alapján, míg a további, fellebbezéssel illetőleg csatlakozó fellebbezéssel érintett kereseti és viszontkereseti kérelmek körében az általános szabályok szerint döntött. A közös tulajdon megszüntetésénél a készkiadások megosztása mellett a felek perrel kapcsolatosan felmerült költségeiket maguk viselik. A készkiadások megosztásakor az ítéltábla tekintettel volt a másodfokú eljárásban módosult pervesztességi-pernyertességi arányokra, így ennek megfelelően a Pp. 81. § (1) bekezdésének figyelembevételével rendelkezett. Az I. rendű alperes fellebbezése a használati újraszabályozás és többlethasználati díj körében eredményre vezetett, ezért a másodfokú bíróság az állam által előlegezett költségekből (szakértői díjak) az I. rendű alperesre terhelt összeget leszállította, továbbá részére első- és másodfokú perköltséget is megállapított, melynek megfizetésére a személyes költségmentességben részesült felperes a Pp. 84. § (4) bekezdése alapján köteles. Mértékét az ítéltábla az I. rendű alperesi képviselő által kifejtett munkamennyiség figyelembevételével a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (6) bekezdésének alkalmazásával ÁFA-val növelt mértékben állapította meg.

A pártfogó ügyvéd másodfokú eljárás alapján járó munkadíját - ÁFA-mentességére tekintettel - nettó összegben állapította meg a 7/2002. (III.30.) IM. rendelet alapján.

Az elsőfokú ítélet meghozatalát követően az I. rendű alperes személyes illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült, erre figyelemmel az ítéltábla az Itv. 59. § (1) bekezdése szerint pervesztességének arányában - figyelemmel a PK. 10. számú állásfoglalásban foglaltakra is - kötelezte az előzetesen le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére, mely a közös tulajdon megszüntetése kapcsán 393.800,-Ft. Az ezt meghaladóan a használati újraszabályozással valamint

-10-

a többlethasználati díjjal kapcsolatosan felmerült fellebbezési eljárási illeték mértéke 13.700,-Ft. Az I. rendű alperes fellebbezése etekintetben eredményre vezetett, ezért az illeték a felperes személyes költségmentességéből kifolyólag az állam terhén marad (Pp. 84. § (1) bekezdés a) pontja). A felperes csatlakozó fellebbezése adatainak bizonyult, így személyes költségmentességére tekintettel a már hivatkozott jogszabályhely alapján az ezzel összefüggésben felmerült 6.800,-Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illeték szintén az állam terhén marad.

S z e g e d, 2008. május hó 26. napján

Dr. Kissné dr. Koch Ágnes sk. Dr. Kiss Gabriella sk. Dr. Simonné dr. Gombos Katalin sk.
a tanács elnöke előadó bíró táblabíró