

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A ...Megyei Bíróság a személyesen eljáró ... (...szám alatti, idézési cím: Polgármesteri Hivatal ... szám) felperesnek - ... (...szám alatti) ügyvéd által képviselt ... (... szám alatti) alperes ellen tulajdonközösség megszüntetése iránti perben meghozta a következő

í t é l e t e t :

A megyei bíróság megállapítja, hogy a ... ingatlan-nyilvántartásban ... hrsz. alatt nyilvántartott, ... négyzetméter területű lakóház, udvar megnevezésű, természetben ..., ... szám alatti ingatlan az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől eltérően 3/10-ed részben a felperes, míg 7/10-ed részben az alperes tulajdonát képezi.

Megkeresi a ...Megyei Bíróság az ítélet jogerőre emelkedését követően a ... Körzeti Földhivatalt, hogy a ...

ingatlan-nyilvántartásban ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben

..., ... szám alatti ingatlan tekintetében ... (..., anyja neve: ..., adóazonosító száma: ...
..., szám alatti lakos) felperes tulajdoni hányadát a bejegyzett $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányadról 3/10-ed tulajdoni hányadra csökkentse, míg ... (... ...anyja neve ..., adóazonosító jele: szám alatti lakos) alperes bejegyzett $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányadát 7/10-ed tulajdoni hányadra növelje, házastársi különvagyon jogcímén.

A megyei bíróság a peres felek fenti ingatlanon fennálló tulajdonközösségét akként szünteti meg, hogy a felperes 3/10-ed tulajdoni hányadát 4.650.000,- (Négymillió-hatszázötvenezer) Ft megváltási ár ellenében az alperes tulajdonába adja.

Kötelezi az alperest, hogy fenti megváltási árból 15 napon belül fizessen meg felperesnek 3.000.000,- (Hárommillió) forintot, míg a fennmaradó 1.650.000,- (Egymillió-hatszázötvenezer) Ft-ot 2012. június 30. napjáig fizesse meg a felperes részére.

Megkeresi a megyei bíróság a ... Körzeti Földhivatalt, hogy a teljes megváltási ár megfizetésének igazolását követően ...(személyi adatai fentebb) felperes 3/10-ed tulajdoni hányadát vagyonközösség megszüntetése jogcímén jegyezze át ... (személyi

adati fentebb) alperes tulajdonába, az egyéb ingatlan-nyilvántartási bejegyzések (jelzálogjog) érintetlenül hagyása mellett.

A megyei bíróság kötelezi az alperest, hogy a felperesnek 15 napon belül fizessen meg 972.000,- (Kilencszázhetvenkettőezer) forintot, az üzlethelyiségek tekintetében 2007. október 1. napjától - 2011. január 31. napjáig, míg a lakóingatlan tekintetében 2009. november 1. napjától - 2011. január 31. napjáig keletkezett többlethasználati díjként.

Kötelezi a megyei bíróság az alperest, hogy 2011. február 1. napjától - minden hónap 15. napjáig fizessen meg a 3.000.000,- (Hárommillió) Ft megváltási ár kifizetéséig havi 36.000,- (Harminchatezer) Ft, míg a 3.000.000,- (Hárommillió) Ft megváltási ár teljesítésétől kezdődően a teljes megváltási ár megfizetésig havi 12.000,- (Tizenkettőezer) Ft többlethasználati díjat a felperes kezeihez.

Felperes keresetét, és alperes viszontkeresetét ezt meghaladóan a megyei bíróság elutasítja.

Kötelezi a megyei bíróság az alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizessen meg 212.000,- (Kettőszáztizenkettőezer) forint eljárási illetéket.

Az ezt meghaladóan le nem rótt illetéket és szakértői költséget az állam, míg egyéb költségeiket a peres felek maguk viselik.

Az ítélet ellen a kézbesítésről számított 15 napon belül a ... Ítéletáblához címzett, a ...Megyei Bíróságon 3 példányban benyújtott fellebbezéssel lehet élni.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a ... Ítéletábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, ha az kizárólag a perköltség viselésére, összegére, vagy az ítélet indokolására irányul. A felek kérelmére a bíróság tárgyalást tart.

A megyei bíróság tájékoztatja a feleket, hogy a fellebbezési határidő lejártá előtt előterjesztett kérelmük alapján kérhetik, hogy a ... Ítéletábla fellebbezésüket tárgyaláson kívül bírálja el.

Az ítélet ellen a fellebbezést előterjesztő fél számára a Fővárosi Ítéletábla előtti eljárásban a jogi képviselő kötelező.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság az eljárás adatai alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A peres felek házastársak voltak. A házassági életközösség fennállása alatt a peres felek közösen vásárolták meg 1994. december 21. napján a ...137/2. hrsz. alatt nyilvántartott lakóház, valamint ... hrsz. alatt nyilvántartott kert művelésű ágú ingatlant 900.000,- Ft vételárért. A vételár kifizetése során felhasználásra került az alperes édesanyjának termelőszövetkezeti részjegye 600.000,- Ft értékben. A perbeli ingatlant a peres felek 2000. év során 2.300.000,- Ft-ért értékesítették, majd 2001. évben megvásárolták a perbeli ..., ... szám alatti ingatlant 6.000.000,- Ft vételárért. A 6.000.000,- Ft vételárba teljes egészében beforgatásra került a ...ingatlan 2.300.000,- Ft-os vételára, a felek továbbá 1.000.000,- Ft hitelt vettek fel az FHB Banktól, a fennmaradó 2.700.000,- Ft összeget önerőből, megtakarított pénzükből fedezték.

A peres felek házassága 2002. év elején megromlott, az életközösséget megszakították, és a ... szám alatti ingatlanban különváltan éltek. Házasságuk felbontására 2003. novemberében került sor. 2004. év májusában a felperes a közös gyermekekkel elköltözött a perbeli ingatlanból A felperes ... szolgálati lakásában 2004. augusztusától a peres felek az életközösséget helyreállították, és 2007. októberéig élettársi kapcsolatban éltek tovább. Élettársi kapcsolatuk alatt a közös gazdálkodás akként valósult meg, hogy felperes elsősorban a család, a közös lakóhely fenntartását finanszírozta, míg az alperes jövedelmét a közös tulajdonukat képező szám alatti ingatlan felújítására fordította.

A perbeli szám alatti ingatlan felújítására 2005. évtől került sor. Az alperes a felújítás során felhasználta a ...Munkaügyi Központtól kapott kamatmentes visszatérítendő támogatást 2.644.979,- Ft összegben, melyet egyéni vállalkozására figyelemmel üzlethelyiségek kialakításra kapott a perbeli ingatlanon. A felújítás során került értékesítésre az alperes szülői öröksége, melyből alperes 1.060.000,- Ft vételárban részesült, továbbá édesapja részére további 1.800.000,- Ft-ot biztosított 2006. év tavaszán. A ... Megyei Munkaügyi Központtól kapott vissza nem térítendő támogatást az alperes az élettársi kapcsolat megszakítását követően kizárólagosan teljesíti a ...Megyei Munkaügyi Központ felé.

Az alperes a perbeli ingatlanon a felújítás során két üzlethelyiséget alakított ki, mely üzlethelyiségeket bérlet útján hasznosítja. A bérleti díjat kizárólagosan alperes használja fel, ugyanakkor alperes viseli a teljes ingatlan rezsiköltségeit is. A felújított ingatlant kizárólagosan az alperes használja és hasznosítja 2007. októberétől.

A perbeli ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 15.500.000,- Ft. A lakóingatlan használati díja 2009. évtől kezdődően 60.000,- Ft/hó, míg az üzlethelyiségek használati díja 2007. októberétől összesen 76.000,- Ft/hó összegben állapítható meg.

A 2005. évtől folyó felújítási munkálatok értéknövelő beruházások, azok bekerülési értéke mindösszesen 8.000.000,- Ft-ban határozható meg, mely 8.000.000,- Ft a teljes ingatlan forgalmi értékében 5.000.000,- Ft értéknövekedést eredményezett.

A felperes kereseti kérelmet terjesztett elő az alperessel szemben a szám alatti ingatlanon fennálló tulajdonközösség megszüntetése iránt. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányadára figyelemmel 10.000.000,- Ft megváltási ár megfizetése ellenében kérte $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni hányadának alperes tulajdonába adását. Előadta, hogy megváltási képessége a perbeli ingatlan tekintetében nincs, árverési értékesítést módosított nyilatkozata szerint nem kért. Kérte 2007. október 1. napjától kezdődően a perbeli ingatlanon kialakított 2 db üzlethelyiség tekintetében összesen a szakértő által megállapított 76.000,- Ft/hó használati díjból 20 % fenntartási költség levonását követően fennmaradó használati díjnak a felperes tulajdoni hányadához igazodó értéke, mint többlehasználati díj megfizetésére kötelezni az alperest a jövőre nézve is, míg a lakóingatlan tekintetében 60.000,- Ft/hó teljes használati díj figyelembe vételével, 2009. november 1. napjától kérte alperes használati díj fizetési kötelezettségének megállapítását, ugyancsak felperesi tulajdoni hányadhoz igazodóan.

Alperes viszontkereseti kérelmet terjesztett elő, melyben kérte a perbeli ingatlan tekintetében alperes javára eltérő tulajdoni hányad megállapítását. Kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy ténylegesen a perbeli ingatlan $\frac{1}{10}$ -ed részében tulajdonos a felperes, míg $\frac{9}{10}$ -ed részében az alperes a perbeli ingatlan tulajdonosa, az ingatlan megvásárlására, valamint felújítására fordított alperesi különvagyon, illetve a házasság felbontását követően kizárólag az alperes részéről az ingatlanra fordított különvagyonni összegekre figyelemmel. E körben előadta, hogy a házasság felbontását követően az alperes a perbeli ingatlan felújítását 2005. évtől kezdődően kizárólagosan finanszírozta, abban a felperes nem vett részt. Vitatta azon felperesi előadást, hogy a peres felek

2004. augusztusától élettársi kapcsolatban éltek volna. Kérte a felújítás során a ...Megyei Munkaügyi Központtól kapott 2.645.000,- Ft-os támogatás, örökségként kapott 1.060.000,- Ft, továbbá édesapjától kapott 1.800.000,- Ft különvagyonni elszámolását, azzal, hogy fenntartotta azon nyilatkozatát, mely szerint a teljes felújítási költséget az életközösség megszakítását követően a saját vagyonából finanszírozta kizárólagosan. Előadta, hogy a perbeli ingatlan megvásárlásához felvett 1.000.000,- Ft kölcsönből 273.435,- Ft-ot kizárólagosan ugyancsak az alperes fizetett meg az életközösség megszakadását követően.

Kérte továbbá a peres felek által ...1994-ben megvásárolt ingatlan tekintetében is az eltérő tulajdoni hányad megállapítását a 900.000,- Ft-os vételárból 600.000,- Ft értékű, az édesanyja által rendelkezésükre bocsátott TSZ részjegyre figyelemmel.

Kérte a felperes többlethasználati díj iránti igényének elutasítását, hivatkozva arra, hogy a perbeli ingatlan fenntartási költségeit egyedül viseli, amely jóval meghaladja az ingatlan hasznosításából folyó bevételeit, továbbá a felperest az ingatlanból soha nem zárta ki.

A felperes az alperesi viszontkereset elutasítását kérte az eltérő tulajdoni hányadok tekintetében azzal, hogy mindenképpen eltúlzottnak értékelte azt, hogy a felperes kizárólag 1/10-ed részben lenne az ingatlan tulajdonosa.

Elismerte azt, hogy a ...ingatlan megvásárlásához felhasználásra került az alperes édesanyjának részjegye, azonban ennek összegét nem 600.000,-Ft-ban, hanem 400.000,- Ft-ban jelölte meg. Elismerte továbbá, hogy a

...Megyei Munkaügyi Központ felé kizárólagosan az alperes teljesíti a visszatérítendő támogatást az életközösség megszakadását követően. Előadta, hogy 2004. augusztusától az alperessel az életközösséget helyreállította, ezen időponttól 2007. októberéig élettársi kapcsolatban éltek együtt.

A lakás megvásárlásához felvett kölcsönösszeg visszafizetése vonatkozásában akként nyilatkozott, hogy arra az élettársi kapcsolatuk alatt került sor.

Vitatta, hogy alperes édesapjától 1.800.000,- Ft-ot kapott volna, amely a perbeli ingatlan felújítására került felhasználásra. Előadása szerint 2005. évtől kezdődően 2007. októberéig, életközösségük végleges megszakadásáig a perbeli ingatlanon folyó felújítást az élettársi vagyonszövetségük fennállása alatt közösen finanszírozták akként, hogy felperes elsősorban a család fenntartását, a közös lakóhelyük rezsiköltségét viselte, míg alperes jövedelmét a perbeli ingatlan felújítására fordította.

Az alperes egyebekben a felperesi keresetnek történő helytadást a tulajdonközösség megszüntetése tekintetében nem ellenezte azzal, hogy az eltérő tulajdoni hányadok alapján kérte a tulajdonközösség megszüntetését, 3.000.000,- Ft erejéig a megváltási ár megfizetését vállalta, és teljesítőképességét ezen összeg tekintetében igazolta is. Arra az esetre, amennyiben a bíróság magasabb megváltási ár megfizetésére kötelezné, vállalta egy hosszabb teljesítési határidő mellett ezen magasabb megváltási ár megfizetését is, e mellett is kérte az ingatlanon fennálló tulajdonközösség olyképpen megszüntetését, hogy alperes a felperesi tulajdoni hányadot megváltja.

A felperes elfogadta a tulajdonközösség megszüntetésének azon módját, hogy alperes tulajdoni hányadát megváltsa akként, hogy 3.000.000,- Ft-ot rövid időn belül megfizet részére, míg a fennmaradó megváltási árat egy hosszabb teljesítési határidő mellett teljesíti.

A Ptk. 147. §-a alapján a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, az e jogról való lemondás semmis.

A Ptk. 148. § (1) bekezdése értelmében a közös tulajdon tárgyait elsősorban természetben kell megosztani. A (2) bekezdés értelmében a közös tulajdon tárgyait, vagy azok egy részét, ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt, megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy, vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit.

A Csjt. 27. § (1) bekezdése értelmében a házasság megkötésével a házastársak között a házassági életközösség idejére házastársi vagyontársaság keletkezik.

Ennek megfelelően a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön - külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonába tartozik. Közös vagyon a különvagyonnak az a haszna is, amely a házassági életközösség fennállása alatt keletkezett, levonva ebből a vagyonkezelés és fenntartás költségeit.

A Csjt. 28. § (1) bekezdése értelmében a házastárs különvagyonához tartozik:

- a.) A házasságkötéskor megvolt vagyontárgy.
- b.) A házasság fennállása alatt öröklés jogcímén szerzett, vagy ajándékba kapott vagyontárgy.
- c.) A személyes használatra szolgáló, és szokásos mértékű, illetőleg mennyiségű vagyontárgy.
- d.) A különvagyon értékén szerzett vagyontárgy.

A Csjt. 31. § (2) bekezdése értelmében a házassági életközösség megszűnésekor a vagyontársaság véget ér, és bármelyik házastárs követelheti a közös vagyon megosztását. Ennek során igényelni lehet a közös vagyonból a különvagyonba, illetőleg a különvagyonból a közös vagyonba történő beruházások, továbbá a kezelési és fenntartási költségek megtérítését is.

A Ptk. 587/G. § (1) bekezdése értelmében, az élettársak együttélésük alatt, a szerzésben való közreműködés arányában szereznek közös tulajdont. Ha a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni. A háztartásban végzett munka a szerzésben való közreműködésnek számít.

A megyei bíróságnak a felperesi kereset, illetve az alperesi viszontkereset körében elsősorban azt kellett elbírálnia, hogy a peres felek között az életközösség mely időpontig állt fenn, illetve, hogy a peres felek között állt e fenn élettársi vagyontársaság a házasság felbontását követően, avagy sem.

A peres felek egyező előadása alapján a megyei bíróság tényként állapította meg azt, hogy a peres felek házassági életközössége 2002. év elejéig fennállt, majd ezt

követően a felek a házasság felbontásáig, illetve a felperesnek a perbeli ... szám alatti ingatlanból történő elöltözéséig egy lakásban, ám különváltan éltek, és külön gazdálkodtak. Házasságuk felbontására 2003. novemberében került sor, ezen időponttal a vagyonszövetségüket is megszűntnek kell tekinteni azzal, hogy tényként állapította meg a megyei bíróság, hogy ténylegesen a peres felek házassági vagyonszövetsége a mai napig nem került megszüntetésre.

Tényként állapította meg továbbá a megyei bíróság az alperes előadásával ellentétben azt, hogy 2004. augusztusától - 2007. október hónapig a peres felek élettársi közösségben éltek, és közösen gazdálkodtak.

A peres felek közös gyermekei akként nyilatkoztak, hogy édesanyjuk ..szolgálati lakásában a fenti időszakban édesanyjuk, és édesapjuk, tehát alperes és felperes úgy éltek, mint ahogy a házastársi életközösség fennállása alatt. Egy szobában, egy ágyban aludtak, közösen étkeztek. A jövedelmek felhasználásáról határozott nyilatkozatot adni a gyermekek nem tudtak, de elmondták, hogy mind a felperes, mind az alperes részéről történt bevásárlás a háztartás céljából, illetve nyilatkoztak a tekintetben is, hogy az élettársi kapcsolat fennállása alatt már folyamatban volt a ...ingatlan felújítása. Ezen tanúnyilatkozatokat megerősítette felperes édesanyjának, a tanúvallomása is, aki felé az alperes az élettársi kapcsolat alatt többször is tett olyan nyilatkozatot, hogy a családnak csinálja a házat, oda együtt mennek vissza. Felperes barátnője ... tanú ugyancsak akként nyilatkozott, hogy ..., a felperes szolgálati lakásában többször találkozott alperessel, aki életvitelszerűen élt ott. A felek együtt jártak nyaralni, együtt vásároltak, a kívülvilág felé egyértelműnek tűnt élettársi kapcsolatuk.

Ezzel szemben az alperesi nyilatkozatot, tehát az élettársi kapcsolat hiányát erősítette ..., alperes édesapjának tanúvallomása, mely szerint az alperes valóban lakott ...a felperes szolgálati lakásában a házasság felbontását követően, de csak abból a célból, hogy ott aludjon.

Arra azonban nem tudott ésszerű magyarázatot adni, hogy ezt a részére a felperes miért biztosította. Hasonlóan nyilatkozott az alperes testvére, ... is, aki ugyancsak alátámasztotta, hogy a felújítás alatt az alperes ...is lakott a felperesnél, nem tudta azonban megindokolni, hogy miért lakott ott a testvére.

Mindezekre figyelemmel a megyei bíróság tényként állapította meg azt, hogy a peres felek 2004. nyaratól - 2007. őszéig élettársi kapcsolatban éltek, elsősorban azon tanúk vallomását figyelembe véve, akik a peres felekkel életvitelszerűen együtt éltek, tehát a peres felek gyermekeinek a nyilatkozatát, másrészt a leginkább érdektelennek tekinthető felperesi barátnő vallomását, aki mint kívülálló számára a peres felek kapcsolata egyértelműen élettársi kapcsolatnak mutatkozott.

A megyei bíróság a per teljes iratanyaga alapján azt állapította meg, hogy a peres felek az élettársi kapcsolat fennállása alatt 50-50 %-ban szereztek közös tulajdont, mivel ettől letérő szerzési arányt egyik peres fél sem kívánt bizonyítani a peres eljárás során.

Az alperes viszontkereseti kérelme körében egyrészt a felperes elismerése, másrészt az alperes bizonyítására figyelemmel az alábbi különvagyoni ráfordításokat fogadta el a bíróság a peres felek közös tulajdonú... szám alatti ingatlan megvásárlása, illetve felújítása során:

A felperes által sem vitatottan a peres felek a házassági életközösség alatt ... megszerzett ingatlanon az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől eltérően szereztek tulajdoni hányadot. Azt maga a felperes sem vitatta, hogy az alperes édesanyja TSZ részjegyeket bocsátott az ingatlan megvásárlásához rendelkezésükre, vitatta annak összecszerű felhasználását. Ugyanakkor a lefolytatott tanúbizonyítás, így egyrészt felperes édesanyjának tanúvallomása, másrészt ... tanúvallomása, illetve alperes édesapjának és testvérének vallomása alapján tényként állapította meg a bíróság azt, hogy a 900.000,- Ft-os vételárból 600.000,- Ft-ot alperes édesanyja bocsátott a házassági életközösség fennállása alatt a peres felek rendelkezésére. Az általánosan kialakított bírói gyakorlat az egyik szülő részéről a házastársak részére biztosított nagyobb értékű ajándékot a házasság felbontása esetén azon gyermek javára számolja el, akinek a szülei részéről a szolgáltatás történt.

Jelen esetben tehát, megállapítható volt, hogy a 900.000,- Ft-os vételárból 300.000,- Ft volt a peres felek közös vagyona, míg 600.000,- Ft alperes különvagyona. Így a ... ingatlanban ténylegesen a felperes 1/6-od részben, míg alperes 5/6-od részben lett tulajdonos.

A perbeli ... szám alatti ingatlant a peres felek 6.000.000,- Ft vételárért vásárolták meg 2003. év folyamán. Ezen összegből 2.300.000,- Ft a ...ingatlan értékesítéséből származott, tehát ennek 1/6-od része, 385.000,- Ft számolható el a felperes, míg 5/6-od része, 1.915.000,- Ft alperes javára. 2.700.000,- Ft-ot a peres felek egyező előadásuk alapján közös vagyonukból fordítottak az ingatlan megvásárlására, ezen összeget $\frac{1}{2}$ -ed, $\frac{1}{2}$ -ed részben kell elszámolni, így 1.350.000,- 1.350.000,- Ft esik felperesre, illetve alperesre. Ugyancsak $\frac{1}{2}$ -ed- $\frac{1}{2}$ -ed arányban számolta el a megyei bíróság a peres felek által közösen felvett FHB kölcsön 1.000.000,-Ft-os összegét, mivel ezt a peres felek közösen vették föl, házassági életközösségük, illetve később élettársi kapcsolattuk alatt közösen törlesztették. Így e vonatkozásban 500.000,- 500.000,- Ft számolandó el. Így a ...ingatlan 6.000.000,- Ft-os vásárlási árából felperes 2.235.000,- Ft, míg alperes 3.765.000,- Ft-ot biztosított, így felperes a ...ingatlanban 37 %-ban, míg alperes 63 %-ban vált tulajdonossá az ingatlan megvásárlásakor.

A perbeli ingatlan felújítására a peres felek egyező előadása alapján is 2005. évtől került sor. Mivel a megyei bíróság elfogadta, hogy 2004. őszétől a peres felek élettársi kapcsolatban éltek, így a perbeli ingatlan felújítására is ezen élettársi kapcsolat alatt került sor. Ugyanakkor a felperes elismerése, illetve a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján tényként állapította meg a megyei bíróság, hogy a felújítás bekerülési értéke a beszerzett szakértői vélemény értelmében 8.000.000,- Ft beruházási értékben fogadható el. Ezen 8.000.000,- Ft-ból 5.500.000,- Ft megállapíthatóan alperesi különvagyonból került a perbeli ingatlanra fordításra. A felperes is elismerte, hogy a ...Megyei Munkaügyi Központtól kapott 2.645.000,- Ft-os visszatérítendő támogatást alperes fizette, és fizeti vissza egyedül már az életközösség megszakadását követően a ...Megyei Munkaügyi Központnak, így ez az összeg alperes javára számolandó el. Alperes okirattal igazolta, illetve felperes maga is elismerte, hogy 1.060.000,- Ft örökséghez jutott alperes a felújítás időszakában, és bár a felperes vitatta, hogy a teljes összeg a perbeli ingatlan felújítására fordítódott volna, ezt az eljárás során igazolni nem tudta. Ugyanakkor a felújítás bekerülési költsége indokolta ezen összegnek a perbeli ingatlanra fordítását.

Elfogadta a megyei bíróság alperes édesapjának a tanúvallomását tekintetben, hogy 1.800.000,- Ft-ot alperes részére biztosított a felújítás tovább folytatására, figyelemmel arra is, hogy ezen nyilatkozatot alperes nővére is megerősítette, illetve e körben okirati bizonyíték is becsatolásra került. Így a 8.000.000,-Ft bekerülési értékből mindösszesen 5.500.000,-Ft alperesi különvagyonnak tekinthető, a fennmaradó 2.500.000,-Ft azonban a peres felek élettársi kapcsolatának fennállása alatt az ingatlanra fordított 50-50%-os közös vagyonának tekintendő. Így a felújítást 85%-ban alperes, míg 15%-ban a felperes finanszírozta.

A beszerzett, és a peres felek által, valamint a bíróság által is aggálytalannak elfogadott szakértői vélemény és kiegészítő szakértői vélemény alapján a megyei bíróság tényként állapította meg, hogy a beruházás 5.000.000,- Ft-al emelte a perbeli ingatlan forgalmi értékét. Ezen 5.000.000,- Ft-ot 15 %-ban kell felperes, míg 85 %-ban alperes javára elszámolni, míg a fennmaradó, felújítás nélküli 10.500.000,- Ft-os forgalmi értéket a szerzés kori állapot szerint

37 %-ban felperes, míg 63 %-ban alperes javára figyelembe venni. Így a teljes 15.500.000,- Ft-os forgalmi értékhez képest felperes 30 %-ban tekinthető tulajdonosnak, míg alperes 70 %-ban, tehát felperes tulajdoni hányada 3/10-ed, míg alperes tulajdoni hányada 7/10-ed részben állapítható meg.

Nem számolta el a megyei bíróság kizárólag az alperes javára az FHB Bank felé visszafizetett 273.435,- Ft kölcsönt, mivel a visszafizetésre az élettársi kapcsolat alatt került sor, közös tartozásként.

A megyei bíróság az eltérő tulajdoni hányadokat a fentiek szerint határozta meg, és e körben rendelkezett az ingatlan-nyilvántartásban az eltérő tulajdoni hányadok átjegyzéséről az ítélet jogerőre emelkedését követően.

A peres felek egyező nyilatkozata alapján a megyei bíróság a felperes 3/10-ed tulajdoni hányadát az alperes tulajdonába adta, mindösszesen 4.650.000,- Ft megváltási ár megfizetése ellenében. Mivel 3.000.000,- Ft tekintetében alperes a teljesítőképességét igazolta, a megyei bíróság ezen összeg erejéig egy rövid teljesítési határidőt állapított meg, míg a fennmaradó összeg megfizetésére hosszabb határidőt biztosított, ugyancsak a peres felek egyező előadására is figyelemmel.

A megyei bíróság a teljes megváltási ár megfizetését követően rendelkezett csak az alperes javára a felperes tulajdoni hányadának átjegyzéséről.

A megyei bíróság alaposnak találta a felperes használati díj iránti igényét is, mely tekintetében az összecszerűsége a beszerzett szakértői véleményt fogadta el a megyei bíróság, mivel azt lényegében egyik peres fél sem vitatta. A szakértő a lakóingatlan használati díját 60.000,- Ft-ban, míg az üzlethelyiségek használati díját 76.000,- Ft-ban határozta meg havonta. Az üzlethelyiségek tekintetében az életközösség megszakadásától, tehát 2007. októberétől a megyei bíróság megítélése szerint a felperes joggal tart igényt a használati díjra a tulajdoni hányada, tehát a 3/10-ed rész erejéig az üzleti hasznosítására is figyelemmel, azzal, hogy a megyei bíróság e körben a felperesi nyilatkozatot figyelembe véve, a 20 %-os rezsi költséget leszámításával 60.000,- Ft után állapította meg a

3/10-ed tulajdoni hányad figyelembe vételével a használati díj fizetési kötelezettséget, havi 18.000,- Ft erejéig. Az üzlethelyiségek tekintetében 40 hónapra köteles megfizetni a hátralékos használati díjat az alperes felperes felé.

A lakóingatlan tekintetében 2009. novemberétől, tehát az előterjesztés időpontjától tartotta indokoltnak a megyei bíróság a többlethasználati díj megállapítását, figyelemmel arra, hogy azt maga alperes sem vitatta, hogy a perbeli ingatlant egyedül használja, illetve hasznosítja. A 3/10-ed tulajdoni hányadra figyelemmel 18.000,- Ft-ban határozta meg a megyei bíróság a lakóingatlan után a használati díjat. 14 hónapos hátraléka keletkezett e körben az ítélet meghozataláig az alperesnek. Így a megyei bíróság mindösszesen 972.000,- Ft használati díj hátralék megfizetésére kötelezte az alperest azzal, hogy a folyamatos használati díj fizetési kötelezettségét az ítélet meghozatalát követő hónap első napjától határozta meg. Mivel a 3.000.000,- Ft megváltási ár megfizetésére a megyei bíróság rövid határidőt biztosított az alperesnek, és ezen 3.000.000,- Ft megfizetésével a tulajdoni hányadokban újabb eltolódás keletkezik az alperes javára, így ezen 3.000.000,- Ft megfizetéséig határozta meg a megyei bíróság a havi 36.000,- Ft-os fizetési kötelezettséget, melyből 18.000,- Ft a lakóingatlan után, 18.000,- Ft a két üzlethelyiség után jár, míg ezen 3.000.000,- Ft

megfizetésétől kezdődően a teljes megváltási ár megfizetéséig a megyei bíróság a többlethasználati díj összegét alacsonyabb összegben, lényegében a megváltási árhoz igazított tulajdoni hányad arányában határozta meg.

A megyei bíróság ezt meghaladóan a felperes keresetét, valamint alperes viszontkeresetét is elutasította.

Az eljárási illeték a felperes személyes költségmentessége folytán nem került lerovásra, a megyei bíróság a pertárgy érték figyelembe vételével, valamint az alperesi viszontkeresetre, továbbá a pernyertesség, pervesztesség arányára is figyelemmel, kötelezte az alperest 212.000,- Ft eljárási illeték állam felé történő megfizetésére. Az alperes ugyanis viszontkeresetében 1/10-ed részre kérte csökkenteni felperes 1/2-ed tulajdoni hányadát, ezzel szemben 3/10-ed részre került az csökkentésre, így 2/10-ed részben az alperes pervesztése egyértelműen megállapítható. A perbeli ingatlan forgalmi értékéhez igazítottan, ennek illetéke 186.000,- Ft. Ezen túlmenően az egy évi használati díjat figyelembe véve, amely 36.000,- x 12=432.000,- Ft, további 26.000,- Ft illetéket köteles az államnak illetékfeljegyzési joga folytán megfizetni a használati díjban pervesztés alperes.

A szakértői költségek előlegezésére az alperes részéről 1/2-ed részben az eljárás során sor került, míg a fennmaradó 1/2-ed részt felperes személyes költségmentessége folytán az állam előlegezte, így a megyei bíróság megállapította, hogy az alperesi kötelezésen túl a le nem rótt illetéket, továbbá az állam által előlegezett szakértői költségeket az állam viseli, míg a pervesztesség, és pernyertességre figyelemmel a megyei bíróság akként rendelkezett, hogy az egyéb költségeiket a peres felek maguk kötelesek viselni.

A fellebbezési lehetőség a Pp. 233. §-án alapul.

... 2011. január 25.

...Krisztina sk.
eljáró bíró