

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Tomasovszky Csilla ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, dr. Ranyák Márta ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. július 13. napján meghozott 17.P.22.624/2007/46. számú ítélete ellen a felperes részéről 47. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben, a következők szerint változtatja meg:

Az alpereseket 939.360 (Kilencszázharminckilencezer-háromszázhatvan) forint megfizetésére kötelező rendelkezést mellőzi. A felperes által fizetendő marasztalási összeget 949.110 (Kilencszáznegyvenkilencezer-száztíz) forintra leszállítja.

A felperest terhelő illetéket 724.900 (Hétszázhuszonnégyezer-kilencszáz) forintra felemeli. A további 105.000 (Százötezer) forint illetéket az állam viseli.

A viszontkeresetet 270.629 (Kétszázhetvenezer-hatszázhuszonkilenc) forint erejéig elutasítja.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy az alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül fizessen meg 100.000 (Százezer) forint másodfokú perköltséget, és térítsen meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felhívására - 353.000 (Háromszázötvenháromezer) forint fellebbezési illetéket. A fennmaradó 48.300 (Negyvennyolcezer-háromszáz) forint illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és testvére E-ből települtek át M-ra, és részükre az alperesek apja, K.Gy. (a továbbiakban: örökhagyó) adott befogadó nyilatkozatot a b-i Z. köz 9. fszt. 2.

ajtószámú lakásába. Az örökhagyó és a felperes 1993. november 30. napján házasságot kötöttek.

A **b-i Z.** köz 9. fszt. 2. ajtószámú lakás egy kétlakásos társasház hrsz. alatt nyilvántartott önálló albetétje (a továbbiakban: perbeli ingatlan). Ez az örökhagyó bérleményét képezte, amit az 1992. január 8. napján kötött adásvételi szerződéssel megvásárolt a tulajdonos önkormányzattól. A vételár 672.000 forint volt, amelyből az örökhagyó a szerződés megkötésekor egy összegben 67.200 forintot fizetett be, a fennmaradó 604.800 forint vételárhátralékot, annak évi 3%-os kamatával 1992. február 1. napjától kezdődően havi 2.314 forintos részletekben volt jogosult megfizetni. A vételárhátralék 1999. augusztus 18-ig, az előírt részletekben került teljesítésre. Az ezen a napon fennálló vételárhátralék 604.800 forint volt, ami 313.778 forint befizetésével oly módon került kiegyenlítésre, hogy az egyösszegű teljesítésre figyelemmel az örökhagyó 209.186 forint kedvezményt kapott, ami a vételárhátralékból levonásra került.

A felperes és az örökhagyó 1999. év végén az ingatlan felújításába kezdtek, amit körülbelül 2000 júniusában fejeztek be. Ennek során kicserélték a villanyvezeték-hálózatot, radiátort és kazánt cseréltek, a konyha és a fürdőszoba kivételével a helyiségeket tapétázták, a parkettát csiszolták, a konyhában és a fürdőszobában burkolatot cseréltek, csempéztek, a fürdőszobában a szerelvényeket kicserélték, továbbá festettek és mázoltak. 2000. júniusban a zárt verandán tűz keletkezett, amelynek következtében a villanyvezeték, egy ajtó és a veranda tetőzete megrongálódott, amelyek kijavítására újbóli munkálatokra került sor.

A felperes és az örökhagyó kapcsolata fokozatosan megromlott. A felperes az ingatlanból elköltözött, és oda csak alkalmanként járt vissza. 2002. augusztus 30. napján a felperes keresetet nyújtott be a házasság felbontására, keresetlevelében arra hivatkozott, hogy az örökhagyóval házassága 1999-től kezdett el megromlani, az örökhagyóval életközösségük 2002 januárjában teljes mértékben megszakadt. A bontóperben az örökhagyó írásban előterjesztett beadványában bejelentette, hogy a házasság felbontását nem ellenzi, a közös vagyon megosztása tárgyában házastársával egyezséget kíván kötni, amellyel kapcsolatos tárgyalások folyamatban vannak. Bejelentette, hogy a 2002. október 17. napján kitűzött tárgyaláson betegsége miatt nem tud megjelenni.

Az örökhagyó 2002. november 29. napján baleset következtében, végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt. Hagyatékát a perbeli ingatlan, továbbá egy **t-i** ingatlanilletőség és egy személygépkocsi képezte. Az örökhagyó törvényes örökösei, gyermekei az alperesek. A hagyatéki eljárásban a felperes a perbeli ingatlan fele illetőségére házastársi vagyonközösség jogcímén tulajdoni igényt jelentett be, amit az alperesek nem ismertek el. Ezért a közjegyző határidőt engedélyezett a felperesnek vagyonközösségből eredő tulajdoni igénye érvényesítésére.

A felperes az eljárás során többszöri módosítást követően elsődleges kérelmében a perbeli ingatlan 16/100 részére tulajdonjoga megállapítását, továbbá az alperesek 3.507.500 forint megfizetésére kötelezését kérte. Kérelme ténybeli alapjaként hivatkozott arra, hogy a perbeli ingatlan felújítási költségeit kizárólag ő, és

különvagyonából fizette ki, az tartós értéknövekedést eredményezett, ami ezáltal javára dologi jogi igényt keletkeztetett. Ezért beruházására alapítva kérte az ingatlan 16/100 részére tulajdonjoga megállapítását. Hivatkozott továbbá arra, hogy a házasságkötést követően 1999. augusztus 18-ig a közös vagyonból az ingatlan vételárhátralékára az örökhagyóval 136.526 forintot fizettek ki, melyből a felperes részesedése annak fele, 68.263 forint. Ezen túlmenően 1999. augusztus 18-án a felperes különvagyonából egyenlítette ki a még fennálló 313.778 forintos hátralékot. Összes befizetéseinek értéke 382.000 forint, ami az ingatlan vételkori (1992.) 1.680.000 forintos forgalmi értéke 23/100 részének felel meg, amelyre alapítva tulajdoni igény helyett megtérítési igénye van. Ennek összege az ingatlan jelenlegi értékének 23/100 része, ami 3.507.500 forintnak felel meg. Kérte továbbá, hogy a bíróság a közös tulajdont szüntesse meg oly módon, hogy az alperesek 84/100 tulajdoni illetőségének megváltására a felperest jogosítsa fel, 9.302.500 forint megváltási ár fejében. Ha a bíróság a perbeli ingatlanra tulajdonjogát nem állapítja meg, arra az esetre másodlagos kérelemként a beruházásokra és a vételárhoz való hozzájárulásra figyelemmel a bíróság összesen 5.913.100 forint megtérítésére kötelezze az alpereseket. A felperes külön vagyonaként arra hivatkozott, hogy M-ra való áttelepülése előtt R-ban lévő lakását eladta, és a vételár egy részét kölcsönadta. A kölcsönből 1995-ben 420.000 forintot visszakapott, azt bankban helyezte el és kamatoztatta, és abból fizette ki a vételárhátralékot és fedezte a beruházások költségeit.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, viszontkeresetet terjesztettek elő, amelyben annak megállapítását kérték, hogy a felperes az örökhagyó után az öröklésből kiesett, ezáltal özvegyi haszonélvezeti jogra nem jogosult, a bíróság a felperes lakáshasználati jogát szüntesse meg és kötelezze őt az ingatlan kiürítésére, valamint módosított kérelmük szerint 2007. augusztus 1. napjától kezdődően a szakértői véleményben foglaltaknak megfelelő használati díj megfizetésére, amelynek lejárt összege 2010. június 30. napjával bezárólag 2.048.516 forint. Védekezésükben vitatták a felperes hivatkozott ráfordításainak különvagyonai jellegét, tényállításuk szerint a házasságkötést követően a vételárrészleteket és a beruházások költségét a házastársak közös vagyonukból fizették ki. A vételárhátralék fizetése és az ingatlannal kapcsolatos beruházások jellege tulajdonjogot nem keletkeztet, ezért ezekre alapítva a felperesnek csak megtérítési igénye lehet. A közösen törlesztett vételárrészletek (68.263 forint) és az egyösszegű 313.778 forintos kifizetés alapján az összes befizetés 382.000 forint, amelyből annak fele, 191.000 forint számolható el a felperes javára. Az összes befizetés és az ingatlan 1999-ben fennálló 8.400.000 forintos forgalmi értékhez viszonyított aránya alapján a jelenlegi 15.250.000 forintos ingatlanforgalmi értékből a törlesztések értéke 693.511 forint, amelynek fele, 346.300 forint illeti meg a felperest. A szakértői vélemény szerint a beruházások értéke 2000-ben 700.000 forint volt, míg az ingatlan forgalmi értéke 9.000.000 forint. Arányait tekintve a jelenlegi 15.250.000 forintos értékhez viszonyítva a beruházási érték 1.186.111 forint, amelynek fele része, 593.000 forint illeti meg a felperest. Mindezek alapján a felperest összesen 939.360 forint illeti meg, amit az alperesek beszámítani kértek az általuk igényelt többlethasználati díjba. A felperes öröklésből való kiesésére

vonatkozó kérelmükkel kapcsolatban utaltak arra, hogy álláspontjuk szerint annak Ptk. 601. § (1) bekezdése szerinti feltételei fennálltak. A házastársak között az életközösség véglegesen megszakadt, a felperes bontópert indított a házasság felbontására, amellyel az örökhagyó is egyetértett.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint az özvegyi jog megilleti, miután az örökhagyó haláláig közös háztartásban éltek, közösen gazdálkodtak. Az örökhagyó halála után az ingatlant özvegyi joga, illetve tulajdonjoga alapján jogosult használni.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek egyetemlegesen 939.360 forint tőkét, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy egyetemlegesen fizessen meg az alpereseknek 2.048.516 forint tőkét. Megállapította, hogy a felperest a **b-i Z.** szám alatti ingatlan tekintetében az özvegyi jog nem illeti meg. Kötelezte a felperest, hogy 60 napon belül ingóságaitól kiürített állapotban adja a fenti ingatlant az alperesek birtokába, és fizessen meg alpereseknek egyetemlegesen 410.000 forint perköltséget, mely áfát nem tartalmaz. További rendelkezése szerint a felperes köteles megfizetni 648.000 forint kereseti és viszontkereseti illetéket, valamint 50.000 forint szakértői díjat.

Indokolása szerint elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperest a lakás felújítása körében eszközölt beruházása tekintetében megilleti-e tulajdonjog, illetőleg a beruházás finanszírozása külön vagyonából történt-e. Az a perben nem volt vitás, hogy a Csjt. 27. § (1) bekezdése szerinti vélelemmel szemben a Csjt. 28. § (1) bekezdése alapján a különvagyon bizonyítása a felperest terhelte. Állítása szerint különvagyonra a házasságkötéskor meglévő, a **r-i** lakásának vételára volt, amit kölcsönbe adott, és amikor azt visszakapta, azt helyezte el a Postabanknál és abból fedezte a perbeli ingatlan hátralékos vételárát és a beruházások költségét. **D.S.** csatolt írásbeli nyilatkozatából kitűnően a felperestől kapott kölcsönből 422.000 forintot visszafizetett, azt a felperes a perbeli ingatlanra használta fel. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint, ha az adott pénzösszeg a felperes rendelkezésére is állt, ez még nem bizonyítja, hogy az az ingatlanra került felhasználásra. A pénz Postabankban való elhelyezésére vonatkozó okiratot nem tudott felmutatni, a bíróság ezzel kapcsolatos megkeresése sem vezetett eredményre. E tekintetben a kihallgatott tanúk értesüléseiket a felperestől szerezték. Önmagában az a körülmény, hogy **D.I-né** szomszéd és **O.I-né**, a felperes testvére tudomása szerint az örökhagyó nem rendelkezett megtakarítással nem bizonyítja, hogy a vételár végső törlesztése és az ingatlan felújítása a felperes különvagyonai pénzéből történt. Ezzel kapcsolatban a felperes állításának bizonyítására az általa csatolt hangfelvétel nem alkalmas, mivel az örökhagyó felvett nyilatkozata szerint a felperes pénze tartozásaira lett fordítva. A különvagyon bizonyításának konkrétan és kétséget kizáróan kell lennie, ami azonban a felperes részéről nem teljesült.

A bírói gyakorlat a házassági vagyonjogban a ráépítésnek nem minősülő egyes beruházásokat, azok jellegétől függően tulajdonjogot keletkeztetőnek ismeri el. Ahhoz azonban, hogy az ilyen beruházások tulajdonjogot keletkeztessenek,

tartósnak és jelentős mértékűnek kell lenniük. A perbeli ingatlannal kapcsolatos egyes beruházások tartósnak minősülnek, amelyek egy része - a villanyhálózat felújítása - azonban a tüzeset folytán elenyészett. A beszerzett szakértői véleményből kitűnően 2000. évben az ingatlan 9.000.000 forintos forgalmi értékéből a beruházások összértéke 700.000 forint volt, amelynek arányára figyelemmel a beruházás nem tekinthető tulajdonjogot keletkeztető jelentős mértékűnek, ezért a felperest nem tulajdonjog, hanem pénzbeli térítés illeti.

A felperest térítésként megillető összeg nem a beruházáskor felmerült ráfordítási költség, hanem a beruházások életközösség megszakadásakor fennálló, az értékváltozás folytán kialakult értéke. Ha az értékváltozás a felek tevékenységétől független piaci viszonyoktól függ, akkor a megtérítés vonatkozásában az elbíráláskori érték az irányadó. A peres felek számításai során a szakértő által megállapított 15.250.000 forintos forgalmi értékből indultak ki, ezért a bíróság is ezzel az értékkel számolt. Az alperesek helyes levezetése szerint a házasság fennállása alatt fizetett részleték és az egyösszegű befizetés összesen 382.000 forint volt, amelynek fele, 191.000 forint számolható el a felperes javára. 1999-ben, az egyösszegű kifizetés időpontjában az ingatlan forgalmi értéke 8.400.000 forint volt, míg az elbíráláskori forgalmi érték a felek által nem vitatottan 15.250.000 forint. Mindezek alapján a házastársak által közösen kifizetett törlesztések értéke az elbíráláskori forgalmi értékből 693.511 forintot képvisel, amelynek fele része, 346.300 forint illeti meg a felperest. A szakértő véleménye szerint az ingatlan 2000. évi 9.000.000 forintos forgalmi értékéből a beruházások értéke 700.000 forint volt, amelynek aránya alapján az ingatlan 15.250.000 forintos forgalmi értékéhez viszonyítva a teljes beruházási érték 1.186.111 forint, amelynek fele, 593.060 forint a felperest megtérítésként megillető összeg. Mindezeket összesítve a hátralékos vételárra való befizetések és beruházások alapján a felperesnek járó megtérítési összeg 939.360 forint.

Megalapozott az alperesek érvelése a tekintetben, hogy a felperest az özvegyi jog nem illeti meg. A hagyaték megnyíltának időpontjában az örökhagyó és a felperes között az életközösség nem állt fenn. A bontóper a felperes kezdeményezte, keresetlevelében maga hivatkozott arra, hogy az örökhagyóval fennálló életközösségük véglegesen, és mindenre kiterjedően 2002 januárjában megszakadt. A felperes a közösen használt ingatlanból elköltözött, az hogy abba néha visszajárt, illetve abba az örökhagyó előtt pár nappal visszaköltözött, nem tekinthető az életközösség helyreállításának. A bontás tekintetében az örökhagyó utolsó tárgyaláson tett nyilatkozata egyértelmű volt.

A felperes úgy nyilatkozott, hogy ha részére a bíróság tulajdonjogot nem állapít meg, vállalja az ingatlanból való kiköltözést. Az elsőfokú bíróság a felperes nyilatkozatára figyelemmel kötelezte a felperest az ingatlan alperesek részére való birtokbaadására. A teljesítési határidőt 60 napban állapította meg, figyelemmel arra, hogy a felperesnek elhelyezéséről magának kell gondoskodnia.

A felperes a perindításkor az ingatlan 1/2 részére kérte tulajdonjoga megállapítását. Erre figyelemmel a hagyaték megnyíltakor fel kellett ismernie, hogy ehhez képest többet használ, mint ami őt tulajdonjoga alapján megilletné. Az alperesek az

örökhagyó halálakor nem szólították fel a felperest többlethasználati díj megfizetésére, ezt az igényüket csak a perben jelentették be, ezért az részükre csak 2007. augusztus 1-jétől jár a Ptk. 99. §-a és a 140. § (1) bekezdése alapján. Ennek összegét a bíróság 2010. június 30. napjával bezárólag a perben beszerzett, ítélezés alapjául elfogadott szakértői vélemény alapján 2.048.516 forintban határozta meg. A beszámítás folytán a felperes fizetési kötelezettsége az alperesek felé 1.109.156 forint.

A felperes az utolsó tárgyaláson indítványozta új szakértő kirendelését, miután álláspontja szerint az alap és kiegészítő szakértői vélemény között olyan nagy különbség mutatkozik, amelyre figyelemmel a vélemény ítélezés alapjául nem szolgálhat. Ezt az indítványt az elsőfokú bíróság elutasította. Ennek indokaként utalt arra, hogy a felperes a szakértő 2009. szeptemberi véleményével kapcsolatban aggályait nem közölte, csupán az APEH Illetékes Főosztályának megkeresését indítványozta az esetleges összehasonlító adatok beszerzése érdekében. Ez nem járt eredménnyel, ezért az elsőfokú bíróság megítélése szerint a szakvélemény előterjesztését követően másfél év múlva előterjesztett indítvány perelhúzóknak minősíthető. A szakértő véleménye kiegészítésében kifejtette, hogy miért módosította alapvéleményét, amelynek indokát a bíróság elfogadta.

A felperes túlnyomórészt pervesztes lett, ezért az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján, - figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletben foglaltakra - kötelezte az alperesek perköltségeként a képviseletükkel felmerült ügyvédi munkadíj megfizetésére. Ennek összege meghatározásánál figyelemmel volt arra, hogy az eljárás több mint öt éve kezdődött, a képviselő a per minden tárgyalásán jelen volt, beadványokat szerkesztett. A hatályon kívül helyezés folytán keletkezett megállapított költségek is a perköltséghez tartoznak, amit a bíróság a költségek megállapításánál figyelembe vett. A felperesek a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (3) bekezdése szerint kötelesek megfizetni a le nem rótt kereseti, viszontkereseti illetéket, és az állam által előlegezett szakértői költséget.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen azt kérte, hogy az ítéletábla az ítéletet megváltoztatva a perbeli ingatlan 16%-ára állapítsa meg tulajdonjogát, kötelezze az alpereseket 1.372.500 forint, valamint annak 2008. január 1. napjától járó késedelmi kamata, vagy 1.800.000 forint megtérítésére, a többlethasználati díj iránti igényt utasítsa el, és a birtokbaadásra vonatkozó rendelkezést mellőzze. Másodlagosan az alpereseket 3.538.000 forint és annak 2008. január 1. napjától számított késedelmi kamata, vagy 4.640.000 forint megtérítésére kérte kötelezni a birtokbaadás egyidejű teljesítésének kimondásával, valamint a többlethasználati díj megfizetésére irányuló kérelem elutasításával.

A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság határozata jogszabálysértő és megalapozatlan. Az örökhagyó által kötött adásvételi szerződés alapján fennmaradó 604.800 forint vételárhátralékból a házasság fennállása alatt a házastársak 136.526 forintot fizettek be részletekben, majd élve az egyösszegű teljesítés kedvezményével, 1999. augusztus 18. napján 313.778 forint összeget

fizettek ki. Az utóbbi, 313.778 forintot a felperes különvagyonából fizette, majd ezt követően a különvagyonából megmaradt összeg volt a perbeli ingatlan felújításának fedezete is. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok téves és iratellenes értékelése alapján nem fogadta el bizonyítottnak a felperes különvagyonára vonatkozó hivatkozását. **M**-ra költözésekor a felperes 422.000 forint összeget hozott át, amit a Postabankban helyezett el. Ez 1993-1999. között az évi 18-20%-os kamatra figyelemmel, több mint kétszeresére növekedett, ezáltal a különvagyon annak felhasználása időpontjára 900.000 forintra emelkedett. Az elsőfokú eljárásban csatolásra került **D.S.** R-ban kiállított hitelesített nyilatkozata, melyben igazolta, hogy a felperesnek a különvagyonából nyújtott kölcsönből 1995. július 25. napján 422.000 forintot átadott. Ez volt az az összeg, amit a felperes a Postabankban értékpapírban elhelyezett, és 1999 nyaráig kamatozott. Ebből fizette ki 1999. augusztus 18-án a még fennálló vételárhátralékra a 313.778 forintot, míg a kivett és fennmaradó összegből fedezte a felújítás költségeit. Az eljárás során bizonyítást nyert - amit az elsőfokú bíróság is megállapított -, hogy az örökhagyónak semmilyen megtakarítása nem volt, a felek közös havi jövedelme csak megélhetésükre volt elegendő, abból közös megtakarítás nem képződött. Ebből következően nyilvánvaló, hogy a vételárhátralék megfizetésének és a felújítás költségének fedezete kizárólag a felperes különvagyonára lehetett. Az örökhagyó italozó életmódot folytatott, amit a felperes által csatolt zárójelentés is igazolt, és azt az örökhagyó is elismerte a magnetofon felvételen. Ez az életmód nem tette lehetővé, hogy jövedelméből bármilyen csekély megtakarítással is rendelkezzen, ez tette szükségessé, hogy a tüzesetet követően az alperesektől volt kénytelen kölcsönt kérni. Az alperesek nyilatkoztak továbbá arról is, hogy maga az örökhagyó is elismerte, miszerint „nem akarja csak úgy a felperest kirúgni a házból, elismeri, hogy van, amit közösen befektettek.” **D.I.-né** és **P.I.** tanúk igazolták, hogy a lakás vételárának felét és a felújítást is a felperes különvagyonából fizette ki, amelynek tényét az örökhagyó a magnófelvétel tanúsága szerint is elismert, amelyre figyelemmel biztosított volna a felperesnek lakhatást a válást követően is.

A perben kirendelt szakértő alapszakvéleménye szerint 2000. évben elvégzett beruházás értéke 700.000 forint összeget tett ki, amely munkálatok a karbantartás és állagmegóvó felújítások körét meghaladta. A felperes által az elsőfokú eljárás során hivatkozott BH2001. 19. számú bírósági gyakorlat szerint az alperesi jogelőd különvagyonára fordított felperesi különvagyonai beruházás tulajdoni igényt alapoz meg, mert házastársak beruházása esetén nem a Ptk. 137. § (3) bekezdése és az ezzel kapcsolatos PK 7. számú állásfoglalás szerinti ráépítés szabályai, hanem a házastársi közös vagyon megosztására vonatkozó családjogi szabályok alkalmazandók (BH1997.72.). Erre tekintettel a felperes javára a beruházások különvagyonából való finanszírozása tulajdonjogot keletkeztetett.

A perben kirendelt szakértő alap- és kiegészítő véleménye között olyan nagy ellentmondás mutatkozik, amit az elsőfokú bíróság maga sem tudott feloldani. A szakértő 2008 decemberében alapvéleményében a perbeli ingatlan forgalmi értékét 2000. évre vonatkoztatva felújítás előtti állapotában 3.800.000 forintban, felújítás utáni állapotában pedig 4.500.000 forintban állapította meg. Az általa feldolgozott

adatok szerint az összehasonlításra alkalmas ingatlanok négyzetméter árai 80-90.000 forint/m² között voltak. A megállapított értékre vetítve a felperes által finanszírozott beruházás mértéke jelentős és megalapozza a módosított kereset szerinti 16%-os tulajdoni igényt. Kiegészítő véleményében a szakértő ugyanezen időszakra a forgalmi értéket 185-200.000 forint/m² ár alapulvételével határozta meg, ezáltal a két vélemény közötti különbség több mint 100%-os. Ez olyan mértékű, ami alapvetően aggályossá teszi a kirendelt szakértő megállapításait. Ezen ellentmondás feloldását kérte a felperes, amit azonban az elsőfokú bíróság jogszabálysértően elmulasztott. Mivel az APEH adatot nem szolgáltatott, ezt az elsőfokú bíróságnak hivatalból kellett volna végeznie, amelynek elmulasztására figyelemmel megsértette a Pp. 182. § (3) bekezdésében foglalt előírást, amelynek folytán az ügyben új szakértőt kellett volna kirendelnie.

Továbbra is fenntartotta a felperes az ügyben eljáró másodfokú bíróság határozatára alapítva azt az álláspontját, hogy a Csjt. 31. § (5) bekezdése alapján a bíróságnak gondoskodnia kell arról, hogy a vagyoni igények rendezésénél egyik fél se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz. Erre figyelemmel a felperes egy kötelmi jogcímen elbírálandó követelésének összegszerűsége nem azonos a házassági életközösség alatt teljesített pénzbeli ráfordításainak értékével (BH1998/232., BH1997/74.).

A felperes álláspontja szerint a felújítások kapcsán tulajdoni igénye keletkezett, továbbá az alperesek kötelesek arányosan megtéríteni a felperesnek a közös törlesztése és különvagyona terhére teljesített vételárhátralék arányos értékét. Ez a 2007. évi 15.250.000 forintos forgalmi értékre vetítve 1.372.500 forint és annak késedelmi kamata, vagy - 2010. évre 20.000.000 forintos forgalmi érték alapulvételével - 1.800.000 forint. Amennyiben a bíróság a felperes tulajdoni igényét nem ismerné el, úgy az alperesek által megtérítendő összeg a 347.910 forintos vételár-befizetés és 700.000 forintos felújítási ráfordítás alapján 2007. évi forgalmi érték alapulvételével 3.538.000 forint és késedelmi kamata, vagy 2010. évi forgalmi értéken 4.640.000 forint.

Lakáshasználati joga tekintetében a felperes utalt arra, hogy az ingatlant nem önszántából hagyta el, annak valós oka az örökhagyó együttélés szabályait sértő magatartása volt, amit **D.I-né** tanú vallomása, valamint a csatolt magnófelvétel igazolt. Ezekből kitűnően az örökhagyó a közüzemi szolgáltatásokból a felperest kizárta, amellyel lehetetlenné tette az ingatlanban való együttélésüket. Ezzel összefüggésben hivatkozott továbbá arra is, hogy a bírói gyakorlat szerint a házastársak lakáshasználatának rendezése során - ha az ingatlan-nyilvántartás szerint kizárólagos tulajdonosként bejegyzett fél saját nyilatkozatával elismeri, hogy az életközösség alatt az ingatlanra a közös tulajdont keletkeztető ráfordítások történtek - a tulajdoni per lefolytatásának hiányában is, a közös lakás használatáról való döntésnél a közös vagyon védelme érvényesül. (BH2004/468. - Csjt. 31/B. § (4) bekezdés). A magnófelvétel tanúsága szerint az örökhagyó kifejezett nyilatkozatával biztosította a felperes részére a lakáshasználatot.

A fellebbezés további érvelése szerint a felperes tulajdonosként jogosult az ingatlan használatára, ezért ennek elhagyására csak a közös tulajdon megszüntetése esetén és egyidejű teljesítéssel kötelezhető. Mindezek mellett terhére a többlethasználati díj megállapítása is helytelen, mivel az elsődleges kérelme szerint a perbeli ingatlanra 16%-os tulajdonjoga áll fenn. Erre tekintettel többlethasználata csak ehhez mérten számítható ki, valamint az alperesek nem voltak akadályoztatva az ingatlan használatában, amit egy éve a felperes sem használ.

A másodfokú eljárásban a felperes fellebbezését módosítva elsődleges kérelmében a beruházások alapján az ingatlanra 16/100 részben kérte tulajdonjoga megállapítását, valamint az alperesek 1.800.000 forint megfizetésére való kötelezését a reá eső vételárrészek jelenlegi forgalmi értéknek megfelelő értékben. Ha tulajdoni igénye nem alapos, másodlagosan különvagyona összes, 1.112.233 értékű ráfordítása ellenértékeként a jelenlegi ingatlanforgalmi érték alapulvételével 5.000.000 forint javára való megítélését kérte. Tulajdonjoga megállapítása esetén a használati díjat a bíróság ennek megfelelően arányosítsa, továbbá azt 2011. február hónapig ítélje meg, mert a felperes időközben az ingatlant az alperesek birtokába adta.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen ítélte meg, hogy a felperes különvagyoni hozzájárulását nem bizonyította, amellyel összefüggésben utaltak a felperes ellentmondó előadásaira. Helytálló az elsőfokú bíróság álláspontja a tekintetben is, hogy az ingatlannal kapcsolatos beruházások tulajdonjogot nem keletkeztettek, ezért ebből eredően a felperesnek csak megtérítési igénye lehet.

Viszontkeresetüket kiterjesztették a 2007. július 1-től 2011. március 31. napjáig lejárt használati díjra, melynek összege a másodfokú eljárásban kirendelt szakértő által megállapított havi díjak alapján 650.322 forint. A 2010. július 1-jét megelőző időszakra is a szakértő által meghatározott díjakat kérték, melynek megfelelően a felperest terhelő használati díj összegét 2.969.467 forintban kérték megállapítani, amibe kérték az őket terhelő tartozás beszámítását.

A fellebbezés részben alapos.

A felperes fellebbezésében megalapozottan kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság döntését az aggályos szakértői véleményre alapította és az új szakértő kirendelésére irányuló indítványa teljesítését mellőzte. Az elsőfokú eljárásban kirendelt szakértő alap- és kiegészítő véleményében megállapított forgalmi értékek között igen jelentős értékkülönbség mutatkozott, a kiegészítő vélemény szerinti érték kétszerese volt az alapvéleményben megállapított értéknek, továbbá a beruházás értékeként nem a tényleges értéknövekedést, hanem annak bekerülési költségét jelölte meg. Eljárásából kitűnően az elsőfokú bíróság a kiegészítő véleményt sem tartotta meggyőzőnek, mert annak előterjesztését követően többször megkereste az adóhatóságot a perbeli ingatlanhoz hasonló, környezetében eladott, összehasonlítható forgalmi adatok szolgáltatására, ami

azonban eredménytelen maradt. Az ítéltábla álláspontja szerint az alap- és kiegészítő vélemények között mutatkozó jelentős különbségre, továbbá a beruházások értékének meghatározási módjára figyelemmel az elsőfokú eljárásban kirendelt szakértő véleményének helyessége nyomatékosan kétséges, ezért a megalapozott döntéshez a felperes kérelmére a bizonyítást kiegészítve új szakértőt rendelt ki.

A kirendelt **M.J.** szakértő a perbeli ingatlan környezetében értékesített nagyszámú összehasonlító forgalmi adatokkal alátámasztva határozta meg a kért forgalmi értékeket, a beruházások tekintetében az anyag- és munkadíjköltség tételes kimutatásával nyilvánított véleményt azok értékére és jellegére, valamint az ingatlanpiaci adatokra alapítva a használati díjra. Mindezekre tekintettel az ítéltábla megítélése szerint a szakértő véleménye megalapozott és aggálytalan, ezért a fellebbezést ennek alapulvételével bírálta el.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a perbeli ingatlanon végzett beruházás a felperes tulajdoni igényét nem alapozza meg, ezért csak pénzbeli megtérítésre tarthat igényt. Az ezzel kapcsolatos fellebbezési érvelésre figyelemmel utal az ítéltábla arra, hogy a bírói gyakorlat szerint közös tulajdont csak a tartós jelleggel, jelentős új értéket létrehozó beruházás keletkeztet. A felperes által megjelölt beruházások közül a tapétázás, festés, mázolás állagmegóvó és karbantartási munkák, melyek értékemelkedést nem eredményeznek, ezért még megtérítésre sem adnak alapot. A másodfokú eljárásban kirendelt szakértő véleménye szerint az ezt meghaladó munkálatok növelték az ingatlan forgalmi értékét, melyek összértéke a beruházás befejezésekor a 10.000.000 forintos ingatlanforgalmi értékből 1.300.000 forintértéket képviseltek, ami a forgalmi érték 13 %-a. Az adott munkálatok felújítási munkák (villanyvezeték-, burkolat-, kazán-, radiátor-, villanybojler csere, fürdőszoba berendezés és szerelvény csere) voltak, amelyek növelték ugyan az ingatlan forgalmi értékét, azonban nem tekinthetők tartós és jelentős új értéket létrehozó, ezáltal tulajdonjogot keletkeztető beruházásnak, mert azok az idő múlásával szükségszerűen amortizálódnak, ezért újra való elvégzésük ismételten szükségszerűvé válik. A felperes fellebbezésében hivatkozott BH1997.72. számú jogeset tényállása eltérő, mert az adott esetben az ingatlanon végzett igen jelentős, a forgalmi érték $\frac{3}{4}$ részének megfelelő és új, tartós értéket létrehozó garázs-, kerítésépítés, lakóépület átalakítás, korszerűsítés, üzlethelyiség kialakítása adott alapot a tulajdonjogszerzésre.

A Csjt. 31. § (2) bekezdése szerint a megtérítési igény az életközösség végleges megszakadásakor válik esedékessé, amelynek mértéke tekintetében nem a ráfordítás költsége, hanem az ingatlan akkori állapotának megfelelő értékviszonyok az irányadók. A felperes és az örökhagyó között az életközösség 2002 januárjában szakadt meg véglegesen, **M.J.** szakértő véleménye szerint ekkor a perbeli ingatlan forgalmi értéke 10.600.000 forint volt, amelyből az 1999-2000. évi beruházások értéke annak 13 %-a, azaz 1.378.000 forint.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat okszerűen mérlegelve, helytállóan állapította meg, hogy a felperes különvagyont és annak általa hivatkozott felhasználását nem

bizonyította. A bizonyítékok értékelésével kapcsolatban nyomatékosan utal az ítéltábla arra, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem állapítható meg, hogy a felperesnek R-ban ingatlana volt, illetve azt mikor, milyen vételárért értékesítette, a másolatban csatolt r. nyelvű iratok az adott nyelv ismeretének hiányában bizonyítékként nem értékelhetők. A felperes lakása vételára és annak sorsa, valamint egyéb körülmények tekintetében életszerűtlen és ellentétes nyilatkozatokat tett, ami nemcsak a felperes szavahihetőségét, hanem az állításait alátámasztó tanúk vallomását is megalapozottan teszi kétségessé. A 2003. október 4-i és 2007. december 12-i tárgyalásokon a felperes részben eltérően nyilatkozott arról, hogy a házasságkötéskor milyen összegű megtakarítása volt, azt sem tudta megjelölni, hogy ingatlanát mennyiért adta el. Előadása szerint lakása vételárából **D.S.**-nak adott kölcsön, aki abból 420.000 forintot 1995. júliusban visszaadott neki, azt a Postabankban helyezte el, ami az 1999. évi kivételig kamatozott, és a kivett kb. 600.000 forint összegből fizette ki a vételárhátralékot és fedezte a beruházás költségeit. Eltérően nyilatkozott a beruházás költsége tekintetében, ami első előadása szerint 350.000 forint, a második szerint 292.000 forint volt. A 2003. október 4-i meghallgatása során azt adta elő, hogy az ő Postabankban lévő betétjén kívül más betétjük, az örökhagyóval közös megtakarításuk nem volt. Ezzel ellentétes és közös megtakarításra utal a 2007. december 12-i nyilatkozata, mely szerint: „neki volt félretett pénze, amit otthon tartott, férje szólt, hogy gyűjtsön pénzt, mert ha valamit meg kell csinálni, legyen pénz, ő a pénzt mindig gyűjtögette, de ez nem volt jelentős összeg.”

M.J. szakértő véleményében a korabeli árak és díjak alapján az értéknövelő, valamint a felújítási munkák összköltségét a házilagos kivitelezés figyelembevételével 886.706 forintban állapította meg, amelyből az anyagköltség 688.802 forint, a munkadíj 197.904 forint. Ez jelentős mértékben meghaladja a felperes által megjelölt beruházási költséget, sőt, az általa állított és különvagyonát képező teljes megtakarítását (kb. 600.000 forint) is. A felperes állítása szerint megtakarításából a beruházás előtt fizette ki a 313.778 forintos vételárhátralékot, ezért a beruházásra csak 286.000 forintja maradhatott, ami 600.000 forinttal kevesebb annak tényleges költségénél. Az ítéltábla álláspontja szerint abból, hogy a felperes a bekerülési költséget a ténylegesnél jóval alacsonyabb összegben jelölte meg okszerűen következtethető, hogy a beruházás lebonyolításában és finanszírozásában oly mértékben nem vett részt, hogy ismereteket szerezzen az azzal kapcsolatos kiadásokról, ezért még a valós költségek nagyságrendjét sem tudta reálisan megbecsülni.

Az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértő a beruházások költségét 805.666 forintban állapította meg, ami szintén jóval magasabb a felperes állított különvagyonánál. Nyilvánvaló, hogy a felperes e lényeges ellentmondást kívánta fellebbezésében feloldani újabb állításával, mely szerint **M**-ra költözésekor 422.000 forintot hozott át, ami a Postabankban 1993-tól 1999-ig, az évi 18-20 %-os kamatokkal 900.000 forintra emelkedett, tehát ezzel az összeggel rendelkezett. Ezzel ellentétben áll az ezt követő hivatkozás arra vonatkozóan, amit **D.S.** csatolt írásbeli nyilatkozatával igazolt, miszerint nevezett 1995. július 25. napján a kapott

kölcsönből 422.000 forintot visszaadott, és a felperes ezt az összeget helyezte el és kamatoztatta a Postabanknál.

Megalapozatlanul hivatkozott a felperes arra, hogy különvagyonat és annak felhasználását **D.I-né** és **P.I.** tanúk vallomása bizonyítja, amit a magnófelvételen az örökhagyó is elismert. **P.I.** tanú a felperes testvére, nem tekinthető érdektelennek, továbbá a magnetofon-felvétel írásban rögzített tartalmából kitűnően az örökhagyó és a tanú között konfliktus keletkezett. Az örökhagyó sérelmezte, hogy a tanú még mindig az ingatlanában lakik, holott nem élete végéig fogadta be, nyugodtan akart lakásában lakni, ezért határidő tűzésével a tanút az ingatlan elhagyására szólította fel (3., 6., 7. oldal). A felvételen az örökhagyó azt ismerte el, hogy amikor összevesztek, a felperes adott neki 300.000 forintot, amivel kapcsolatban a felperes azt mondta, hogy az örökhagyó ebből fizette ki a lakás hátralékát. Ezt az örökhagyó tagadta, válasza szerint abból a felperes tartozását fizette ki, ami nem is fedezte azt (4. oldal). A felperes a beszélgetés során a 300.000 forint átadásával kapcsolatban arra hivatkozott, hogy az örökhagyóval együtt éltek, ő is úgy dolgozott, mint az örökhagyó, a pénzük együtt volt az „újításra,” amiket megvett, az mind az ő pénze volt, sok pénzt is össze lehet gyűjteni és ki lehet deríteni, hogy a pénz honnan jött (4. oldal), és nem tett említést a házasságkötéskor már meglévő és a perbeli követelése alapját képező különvagyonára. **D.I-né** vallomása szerint az örökhagyótól tudja, hogy a vételárhátralékot és a beruházások költségét is a felperes **r-i** lakása eladási árából fizették, amelynek valóságát egyrészt az örökhagyó felvétel szerinti nyilatkozata, másrészt az teszi alappal kétséges, hogy a felperes által állított megtakarítás nem volt elegendő mindezek finanszírozására.

A kifejtettek alapján a Csjt. 27. § (1) bekezdése szerinti vélelemmel szemben a felperes különvagyonat nem bizonyította, ezért a fellebbezési érveléssel ellentétben nyilvánvaló, hogy a vételárhátralék és a felújítás költségének fedezete kizárólag közös vagyon lehetett. Erre tekintettel a felperest az 1999-2000. évi, a közös vagyonból az örökhagyó különvagyonába tartozó beruházás megtérítéseként az 1.378.000 forint értékű értéknövekedés fele, 689.000 forint illeti meg.

Az elsőfokú bíróság számítási hibát vétett az ingatlan vételárára kifizetett összegek elszámolása során. A felperes és az örökhagyó együttélésük során részletekben összesen 136.526 forintot fizettek ki, az elsőfokú bíróság elszámolásában azonban csak annak felét, 68.263 forintot vett számításba. A helyes számítás szerint a közösen törlesztett összeg $136.526 + 313.778 = 450.304$ forint, amelynek fele, 225.152 forint jár megtérítésként a felperesnek.

E megtérítési összegek a házastársak életközösségének megszűnésekor váltak esedékessé, amelyek után a felperest kamat illeti meg. A Ptk. 301. § (1) bekezdése változásainak megfelelő mértékű kamat 2002. február 1-től 2010. június 30-ig a 698.000 forint után 512.445 forint, a 225.152 forint után 167.134 forint, amelyeket összesítve a felperest házassági közös vagyon megosztásaként illető térítés 1.593.731 forint.

Külön megítélés alá esik az örökhagyó halála után a felperes által az ingatlanon végzett ajtó és radiátorcsere költsége. A felperes az ingatlanra tulajdonjogot nem szerzett, az elsőfokú bíróság nem fellebbezett rendelkezése szerint az örökhagyó után az öröklésből kiesett, ezért özvegyi haszonélvezeti jogra nem jogosult, ebből következően jogalap nélkül volt az ingatlan birtokában. Erre figyelemmel az alperesek mint tulajdonosok a Ptk. 194. § (2) bekezdése szerint kötelesek a jóhiszemű birtokosnak minősülő felperesnek az ingatlanra fordított hasznos költségként az ajtó- és radiátorcsere költségét megtéríteni, ami a szakértői vélemény szerint 155.997 forint. Ezt hozzáadva az őt illető és előzőek szerint összesített térítéshez, az alperesek a felperes javára 1.749.728 forint megtérítésére kötelesek.

A felperes az általa csatolt átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint az ingatlant 2011. március 29. napján adta át az alpereseknek, ameddig használati díjfizetési kötelezettség terheli. M.J. szakértő véleménye szerint 2010-ben az ingatlan havi használati díja 71.012 forint, 2011-ben pedig havi 74.750 forint. Ezt alapul véve a 2001. július 1-től december 31-ig lejárt használati díj 426.072 forint, a 2011. évben a birtokbaadásig a három havi 224.250 forint, ami összesen 650.322 forint. Ezt meghaladóan, a 2010. július 1-jét megelőző időszakra az alperesek többletdíj igénye alaptalan, mivel az elsőfokú bíróság viszontkeresetüknek teljes egészében helyt adva marasztalta az alperest, ami az alperes terhére nem változtatható meg.

A kifejtettek alapján a kereset 1.749.728 forint erejéig alapos, és a felperest 2.698.838 forint használati díj terheli. A felperes tartozásába beszámítva az őt megillető követelést, az eredmény a felperes terhére 949.110 forint. Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint ennek megfelelően részben megváltoztatta, a beszámításra figyelemmel az alperesek fizetési kötelezettségét mellőzte, a felperest terhelő marasztalási összeget leszállította, meghaladó részében 270.629 forint erejéig a viszontkeresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg 48.000 forintban a viszontkereseti illetéket. Az alperesek viszontkeresettel három kérelmet terjesztettek elő, amelyek tekintetében a pertárgyérték a három kérelem összértéke. A felperes öröklésből kiesésének megállapítására irányuló kérelem értéke az őt törvény szerint illető haszonélvezeti jogának értékével azonos, ami az ingatlanérték és a felperes életkora alapján az Itv. 72. § (1) és (4) bekezdése szerint 2.881.200 forint. Az ingatlan kiürítésére irányuló kérelem értéke az illeték szempontjából az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontja alapján 350.000 forint, a használati díj tekintetében az egy évi érték 600.000 forint. Ez összesen 3.831.200 forint, amely után számított, le nem rótt viszontkereseti illeték 229.900 forint. A viszontkereset vonatkozásában az elsőfokú eljárásban a felperes peresztes lett, ezért annak teljes illetéke őt terheli, a le nem rótt 600.000 forint kereseti illetékből pedig peresztesége folytán 495.000 forint illeték fizetésére köteles. Ezért az ítélet tábla a felperest terhelő illeték összegét 724.900 forintra felemelte. A kereset vonatkozásában az alperesek pereszteségével arányos 105.000 forint kereseti illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM

rendelet 14. §-a alapján az alperesek költségmentessége folytán az állam viseli. Az elsőfokú ítélet egyéb helytálló rendelkezését az ítéltábla helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban a felperes nagyjából pervesztes, ezért az ítéltábla a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint kötelezte őt másodfokú perköltséggé az alperesek képviseletével felmerült és a képviselő tevékenysége figyelembevételével megállapított ügyvédi munkadíj megfizetésére. A le nem rótt fellebbezési illetékből a pervesztességével arányos rész megtérítésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint a felperes köteles, az alperesek pervesztességével arányos illetéket e rendelet 14. §-a szerint költségmentességük folytán az állam viseli.

Budapest, 2011. június 16.

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

Dr. Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró

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

A kiadmány hitelül:

Dankó Zsuzsanna
írnök