

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Toldi Ibolya Anikó ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - Kisváriné dr. Glózik Anna ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonközösség megszüntetése iránt indított perében a Nógrád Megyei Bíróság 2011. január 25. napján kelt 15.P.20.969/2008/69. számú ítélete ellen az alperes részéről 70. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és a felperest annak tűrésére kötelezi, hogy a ... hrsz.-ú, ..., szám alatti ingatlan felperes nevén álló 1/2 (50/100) tulajdoni hányadból 24/100-ra az alperes tulajdonjogát élettársi vagyontársaság címén bejegyezzék.

A földhivatalt az iránt keresi meg, hogy a felperes 1/2 (50/100) tulajdoni hányadát 26/100-ra csökkentse, míg az alperes 1/2 (50/100) tulajdoni hányadát 74/100-ra növelje élettársi vagyontársaság jogcímén.

A közös tulajdont akként szünteti meg, hogy a felperes 26/100 tulajdoni hányadát 4.030.000 (Négy millió-harmincezer) forint megváltási ár ellenében adja az alperes tulajdonába; a 3.000.000 forint megváltási ár megfizetését követően a felperest illető további összeget 1.650.000 forintról 1.030.000 (Egy millió-harmincezer) forintra szállítja le.

A földhivatalt azzal keresi meg, hogy a megváltási ár megfizetésének az igazolását követően az alperes tulajdonjogát a felperes 26/100 tulajdoni hányadára tulajdonközösség megszüntetése jogcímén jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperest megillető 972.000 forint lejárt többlethasználati díjat 842.400 (Nyolcszáznegyvenkettőezer-négyszáz) forintra, a megváltási ár kifizetéséig járó havi 36.000 forint többlethasználati díjat havi 31.200 (Harmincegyezer-kettőszáz) forintra, míg ezt követően a teljes megváltási ár megfizetéséig járó havi 12.000 forint többlethasználati díjat havi 4.000 (Négyezer) forintra leszállítja.

Az alperes kereseti illetékfizetési kötelezettségét 212.000 forintról 171.300 (Egyszázhetvenegyezer-háromszáz) forintra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - az alperesnek 30.000 (Harmincezer) forint plusz áfa összegű együttes első- és másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 62.500 (Hatvankettőezer-ötszáz) forint fellebbezési eljárási illetékből az alperes 21.900 (Huszonegyezer-kilencszáz) forintot köteles az államnak - felhívásra - megtéríteni, míg 40.600 (Negyvenezer-hatszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam visel.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az alperes házastársak voltak, a házassági életközösségük fennállása idején - 1994. december 21-én - 900.000 forint vételárért - az alperes édesanyjának 600.000 forint értékű termelőszövetkezeti részjegyének felhasználásával - vásárolták a ..., ... hrsz. alatt nyilvántartott lakóház, valamint a ... hrsz. alatt nyilvántartott kert művelési ágú ingatlant. A peres felek 2001-ben az előző évben eladott ... ingatlan eladási ára - 2.300.000 forint -, valamint 1.000.000 forint hitel és 2.700.000 forint megtakarított pénz felhasználásával 6.000.000 forintért vásárolták meg a perbeli ..., szám alatti ingatlant. Házasságuk 2002 elején megromlott, életközösségüket megszakították, házasságuk felbontására 2003 novemberében került sor, a felperes 2004 májusában - közös gyermekükkel együtt - elköltözött a perbeli ingatlanból ...ba. A felperes ... szolgálati lakásában 2004 augusztusától az életközösségüket helyreállították, 2007 októberéig élettársi kapcsolatban éltek, közösen gazdálkodtak. Az alperes a ...i ingatlan 2005-ben kezdődött felújításhoz felhasználta a munkaügyi központ 2.645.000 forint összegű kamatmentes visszatérítendő támogatását, az 1.060.000 forint összegű szülői örökségét, továbbá az édesapjától 2006 tavaszán kapott 1.800.000 forintot. Az alperes a felújítás során két üzlethelyiséget alakított ki, amelyeket bérbeadás útján hasznosít, a bérleti díjat kizárólagosan az alperes használja fel, ugyanakkor ő viseli a teljes ingatlan rezsi költségét is. A perbeli ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 15.500.000 forint, az ingatlan forgalmi értékét a felújítási munkálatok 5.000.000 forint értékben növelték.

A felperes keresetében a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte úgy, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezett 1/2 tulajdoni hányadát 10.000.000 forint megváltási ár ellenében a bíróság adja az alperes tulajdonába. A felperes az üzlethelyiségek tekintetében 2007. október 1. napjától, a lakóingatlanok

tekintetében 2009. november 1. napjától havi 30.000 forint használati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes viszontkereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a felperes ténylegesen az ingatlan 1/10 tulajdoni hányadával rendelkezik, ugyanis az ingatlan megvásárlására, valamint felújítására fordított összeg az alperes külön vagyona volt. Előadása szerint a házasság felbontását követően a felperes a perbeli ingatlan felújításában nem vett részt, azt kizárólagosan az alperes finanszírozta. Az alperes a felperes többlethasználati díj iránti igényének elutasítását kérte, arra hivatkozva, hogy az ingatlan fenntartási költségeit egyedül viseli, amely meghaladja az ingatlan hasznosításából eredő bevételeit, utalt arra is, hogy a felperest az ingatlanból soha nem zárta ki.

A felperes az alperes viszontkeresetének elutasítását kérte. Nem vitatta, hogy a ... ingatlan megvásárlásához az alperes édesanyjának részjegye is felhasználásra került, azonban nem 600.000 forint, hanem 400.000 forint értékben. Állítása szerint az alperessel az életközösséget 2004 augusztusában helyreállította, amely 2007 októberéig fennállt, ezen idő alatt élettársi kapcsolatban éltek. Hivatkozása szerint az ingatlan felújítását 2005-től 2007 októberéig - életközösségük végleges megszakításáig - közösen finanszírozták akként, hogy a felperes a család fenntartásának költségeit, a közös lakóhelyük rezszi költségét viselte, az alperes pedig a perbeli ingatlan felújítására fordította jövedelmét. Az alperes egyebekben a felperes keresetének teljesítését, a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte azzal, hogy az eltérő tulajdoni hányadok alapján kérte a tulajdonközösség megszüntetését, 3.000.000 forint erejéig vállalta a megváltási ár megfizetését. Magasabb megváltási ár meghatározása esetére vállalta, hogy azt hosszabb határidő alatt, de teljesíti.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől eltérően 3/10 részben a felperes, míg 7/10 részben az alperes tulajdonát képezi. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a ...i Körzeti Földhivatalt, hogy az ingatlan tekintetében a felperes tulajdoni hányadát a bejegyzett 1/2 tulajdoni hányadról 3/10 tulajdoni hányadra csökkentse, míg az alperes bejegyzett 1/2 tulajdoni hányadát 7/10 tulajdoni hányadra növelje, házassági külön vagyon jogcímén. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont akként rendelte megszüntetni, hogy a felperes 3/10 tulajdoni hányadát 4.650.000 forint megváltási ár ellenében az alperes tulajdonába adta. Kötelezte az alperest, hogy a megváltási árból 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.000.000 forintot, a fennmaradó 1.650.000 forint megfizetésére 2012. június 31. napjáig kötelezte az alperest. Megkeresni rendelte a földhivatalt, hogy a teljes megváltási ár megfizetésének igazolását követően a felperes 3/10 tulajdoni hányadát vagyonközösség megszüntetése jogcímén jegyezze át az alperes tulajdonába, az egyéb ingatlan-nyilvántartási bejegyzések érintetlenül hagyása mellett. Kötelezte az alperest, hogy az üzlethelyiségek tekintetében 2007. október 1. napjától, a lakóingatlan tekintetében 2009. november 1. napjától 2011. január 31. napjáig terjedő időre keletkezett többlethasználati díj címén fizessen meg a felperesnek

972.000 forintot. Kötelezte az alperest, hogy 2011. február 1. napjától minden hónap 15. napjáig fizessen meg - a 3.000.000 forint megváltási ár kifizetéséig - havi 36.000 forint, míg a megváltási ár teljesítésétől kezdődően a teljes megváltási ár megfizetéséig havi 12.000 forint többlethasználati díjat a felperes részére. A felperes keresetét és az alperes viszontkeresetét ezt meghaladóan elutasította. Kötelezte az alperest, hogy - felhívásra - fizessen meg az államnak 212.000 forint eljárási illetéket. Rendelkezése szerint az ezt meghaladóan le nem rótt illetéket és szakértői költséget az állam, egyéb költségeiket a peres felek maguk viselik.

A lefolytatott bizonyítás eredményeként az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a peres felek házassági életközössége 2002. év elejéig állt fenn, házasságuk felbontására 2003 novemberében sor került, azonban 2004 augusztusától 2007 októberéig a peres felek élettársi életközösségben éltek és közösen gazdálkodtak. Kifejtette: a ... ingatlanban a felperes ténylegesen 1/6 részben, míg az alperes 5/6 részben lett tulajdonos, ugyanis a 900.000 forintos vételárból a peres felek közös vagyona 300.000 forint volt, a további 600.000 forint az alperes külön vagyona volt, miután azt - a házassági életközösség fennállása alatt - az alperes édesanyja bocsájtotta a peres felek rendelkezésére. Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a ...i ingatlan 6.000.000 forintos vételárból a felperes 2.235.000 forintot, míg az alperes 3.765.000 forintot biztosított, így a felperes a ...i ingatlanban annak megvásárlásakor 37%-ban, míg az alperes 63%-ban vált tulajdonosává. Az elsőfokú bíróság úgy tekintette, hogy az élettársi kapcsolat fennállása alatt a felek fele-fele arányban szereztek közös tulajdont, ugyanis ettől eltérő szerzési arányt nem kívántak bizonyítani az eljárás során. A ...i ingatlan felújítására az élettársi kapcsolat fennállása alatt került sor, a felújítás bekerülési értékét - a beszerzett szakértői véleményre tekintettel - 8.000.000 forintban állapította meg azzal, hogy ebből 5.500.000 forint igazolhatóan az alperes külön vagyonából került felhasználásra. Az ezt meghaladó 2.500.000 forint bekerülési értéket a peres felek élettársi kapcsolatának fennállása alatt az ingatlanra fordított 50-50%-os közös vagyonának tekintette, és megállapította, hogy a felújítást 85%-ban az alperes, 15%-ban a felperes finanszírozta. A szerzés kori tulajdoni állapot, valamint a felújításban történő részvétel alapján úgy határozott, hogy jelenleg az ingatlannak a felperes 30%-ban, az alperes 70%-ban tulajdonosa. Az elsőfokú bíróság - az összecszerűség kapcsán a beszerzett szakértői véleményt elfogadva - alaposnak találta a felperes többlethasználati díj iránti igényét is.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával kérte, hogy a bíróság a felperes tulajdonjogát 1/4, az alperes tulajdonjogát 3/4 részben határozza meg, és a felperes tulajdoni hányadát 3.875.000 megváltási ár ellenében adja az alperes tulajdonába. A használati díj leszállítását kérte - 2011 január végéig elszámolva - 343.750 forintba. Elfogadta, hogy a perbeli ingatlan szerzés kori értékének 37%-a illette meg a felperest, azonban továbbra is állította, hogy a felújítással létrejött értéknövekedés teljes egészében az alperes javára számolandó el, hiszen a szakértői vélemény által is megállapítottan 2008-ban - amikor már a felperes előadása szerint sem éltek élettársi kapcsolatban - 2.310.000 forint értékben ruházott be az ingatlanba. A

használati díj kapcsán előadta, hogy az üzletek bérbeadása 2006-2007-ben történt, azonban a bérleti díjakat 2008 januárjától kapta meg, mivel a bérlők a saját igényüknek megfelelően átalakították, illetve kialakították az üzleteket, és beruházásaik értékét elszámolta a bérleti díjban. A két üzlet bérleti díja havi 54.000 forint, az adó, és a 30%-os rezsi költség kifizetését követően 25.000 forint marad az alperesnek, ezért a felperes - 1/4 tulajdoni hányadát figyelembe véve - az üzletek után havi 6.250 forint használati díjra tarthat igényt. A lakás használatával kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a 60.000 forintos havi használati díj eltűzött, tekintetbe véve a ház életkorát, építési módját, valamint azt, hogy a felújítása még nem fejeződött be. Álláspontja szerint a havi használati díj 30.000 forintnál magasabb összegben nem állapítható meg, amelynek 1/4 része illeti meg a felperest.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint az alperes figyelmen kívül hagyta azt a tényt, hogy az ingatlan felújítására az élettársi kapcsolatuk fennállása alatt került sor. Nézete szerint az elsőfokú bíróság által megítélt többlethasználati díj összege nem eltűzött.

Az alperes fellebbezése a következők szerint részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a kereseti kérelem elbírálásához szükséges mértékben feltárta, a Fővárosi Ítéltábla az arra alapított és a helyesen felhívott jogszabályok helytálló alkalmazásával meghozott ítéleti döntésével túlnyomórészt - a felperes tulajdoni hányada mértékének, és ennek következtében a használati díj összegének a megállapítása kivételével - egyetértett.

Nem volt vitás a felek között, hogy életközösségük 2007 októberéig állt fenn, ugyanakkor az elsőfokú bíróság ítélezése alapjául elfogadott aggálytalan - kiegészített - szakértői vélemény megállapítása szerint a perbeli ingatlanon ezt követően, 2008-ban is történtek - a szakvéleményben részletezettek szerint - építési-szerelési és épületgépészeti munkák. Az alperes alaptalanul hivatkozott fellebbezésében arra, hogy 2008-ban 2.310.000 forint értékben végzett munkát az ingatlanon, ugyanis e beruházás összegét is csökkenteni kell a szakértői vélemény szerint a szerény minőségű, és házilagos kivitelezés miatt. Az előzőekben kifejtettekre tekintettel a 8.000.000 forintos bekerülési értékből nem csak az elsőfokú bíróság ítéletében meghatározott 5.500.000 forint tekinthető az alperes külön vagyonának, hanem az alperes által 2008-ban végzett felújítási munkák 1.980.000 forint bekerülési értéke is ($2.310.000 / 9.340.000 = 1.980.000 / 8.000.000$), és csak a fennmaradó 520.000 forint tekinthető a peres felek élettársi kapcsolatának fennállása alatt az ingatlanra fordított 50-50 %-os arányú közös vagyonának. Mindebből az következik, hogy a felújítást az alperes 97 %-ban (7.740.000 forint), míg a felperes 3 %-ban (260.000 forint) finanszírozta, és ilyen arányban kell a javukra figyelembe venni a felújítás értékemelő hatását, így a felperes az ingatlan jelenlegi forgalmi értékéhez képest $26/100$ - $[(10.500.000 * 0,37) + (5.000.000 * 0,03)] / 15.500.000$ - arányban, míg az alperes

74/100 - $[(10.500.000 \cdot 0,63) + (5.000.000 \cdot 0,97)] / 15.500.000$ - arányban lett tulajdonosa a ...i ingatlanoknak.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az alperest többlethasználati díj megfizetésére kötelező rendelkezését támadó alperesi fellebbezés jogalapja tekintetében nem volt megalapozott, azonban a díj összegét a tulajdoni arányok előzőek szerinti változtatására figyelemmel módosítani kellett.

E fellebbezési kérelem vizsgálatánál a következő jogszabályi rendelkezéseket kell irányadónak tekinteni. A Ptk. 140. § (1) bekezdése szerint a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára; e jogot azonban az egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. A Ptk. 141. §-a értelmében a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg; ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is.

A Fővárosi Ítéltábla általánosságban kiemeli, hogy a többlethasználati díj iránti igény a tulajdonjog használati részjogosítványából eredő követelés: a közös ingatlanok a tulajdoni aránytól eltérő használata esetén a többlethasználatért megfelelő ellenértéket kell fizetni. Ezt az ellenértéket csak a tényleges használat után lehet követelni, nem illeti meg ellenérték azt a tulajdonostársat, aki a részére nyitva álló használati lehetőséggel saját elhatározásából nem él.

A Ptk. hivatkozott rendelkezése értelmében a használat mértéke alapján a tulajdonostárs a többlethasználati díj fizetése alól egyrészt akkor mentesülhet, ha az ingatlant csak részben - kizárólag a tulajdoni hányadának megfelelő mértékben - használja, és ezáltal a többi tulajdonostársnak is lehetősége van a használati jog gyakorlására, másrészt pedig, ha a többlethasználat ingyenesnek minősül.

A perben feltárt adatok alapján megállapítható, hogy az ingatlant teljes terjedelmében kizárólag az alperes használja. Helytállóan állapította meg ezért az elsőfokú bíróság, hogy az alperesnek a közös ingatlan tulajdoni aránytól eltérő használata miatt a többlethasználatért - a megváltási ár teljes kiegyenlítéséig - megfelelő ellenértéket kell fizetnie. A többlethasználati díj mértékének alapjául szolgáló - szakmai érvekkel alátámasztott - igazságügyi szakértői vélemény nem volt homályos, hiányos, önmagával, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben álló.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésére figyelemmel megváltoztatta, és a felperest a nevén álló tulajdoni hányadból az alperes 24/100 arányú tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének túszerzésére kötelezte; az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 26. § (8) bekezdés szerinti következménynek eleget téve intézkedett a tulajdonosváltás átvezetése érdekében az ingatlanügyi hatóság megkeresése iránt. A felperes tulajdoni hányadát megváltoztató rendelkezés következtében

leszállította a közös tulajdon megszüntetése kapcsán az alperes által fizetendő megváltási árat, valamint a 3.000.000 forint megváltási ár megfizetését követően a felperesnek járó további összeget; a megváltási ár teljes kiegyenlítését követően az alperes tulajdonjogának bejegyzését a felperes így módosított tulajdoni hányadára rendelte el, és a tulajdoni hányadokban bekövetkezett változáshoz igazodva csökkentette a többlethasználati díj összegét is. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének ezt meghaladó rendelkezéseit - helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A felperes megváltoztatott tulajdoni hányada folytán kialakuló pernyertességi-pervesztességi arány a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a kereseti illetékfizetési kötelezettség módosulását is eredményezte.

A megváltoztató rendelkezés értelmében a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 81. § (1) bekezdése és a Pp. 86. § (3) bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperes jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányosan - a 4/A. § értelmében az áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló együttes első- és másodfokú perköltség viselésére.

Az alperes részben eredményes fellebbezése következményeként a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az alperes személyes illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt, az Itv. 47. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezés - tekintetbe véve a felperes teljes személyes költségmentességét is - a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) és (2) bekezdésén, 14. §-án, valamint 15. § (1) és (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2011. május 25.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró