

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Lovas Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Lovas Judit ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a dr. Juhász Ildikó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Juhász Ildikó ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében, a Heves Megyei Bíróság 2010. június 28. napján meghozott 5.P.20.418/2008/59. számú, 5.P.20.418/2008/60. szám alatt kijavított ítélete ellen, a felperes részéről 61. és Pf/3. sorszám alatt, az alperes részéről 62. sorszám, és Pf/6. 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 megváltoztatja.

Megállapítja, hogy a **n-i** alatt az alperes kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott, természetben **n-i D. utca 34/A. számú ingatlan 21/100 részét** a felperes házastársi közös vagyon megosztása jogcímén megszerezte.

Az ingatlan közös tulajdonát megváltással szünteti meg, és a felperes tulajdoni hányadát **4.288.475 (Négymillió-kétszáznyolcvannyolcezer-négyszázhetvenöt) forint megváltási ár** ellenében az alperes tulajdonába adja.

Kötelezi az alperest, hogy a házastársi közös vagyon megosztásával, és az ingatlan közös tulajdonának megszüntetésével **120 napon belül** fizessen meg a felperesnek **3.579.865 (Hárommillió-ötszázhetvenkilencezer-nyolcszázhatvanöt) forint megváltási árat**.

A felek egymás közötti viszonyában a **n-i hrsz.-ú** ingatlant terhelő hitelszámú, az OTP Bank Nyrt.-vel szemben fennálló kölcsöntartozás az alperest terheli.

Az alperes által 2010. március 1. napjától fizetendő használati díjat havi **3.150 (Háromezer-százötven) forintra** leszállítja. Kötelezi az alperest, hogy a 2010. március 1. napjától 2011. július 12. napjáig lejárt **53.550 (Ötvenháromezer-ötszázötven) forint** használati díjat 15 napon belül fizesse meg a felperesnek.

A felperes által fizetendő elsőfokú perköltséget **472.100 (Négyszázhetvenkétezer-száz) forintra** felemeli.

A felperest terhelő elsőfokú eljárási illetéket 674.400 (Hatszázhetvennégyezer-négyszáz) forintra felemlí, az állam által viselt illeték 213.000 (Kétszáztizenháromezer) forint.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 60.000 (Hatvanezer) forint másodfokú perköltséget.

A felperest 151.100 (Százötvenegyezer-száz) forint fellebbezési illeték megfizetésére kötelezi az állam javára, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására. A további 160.600 (Százhatvanezer-hatszáz) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felek 1986-ban kötöttek házasságot, amelyből három gyermekük született. 1999 októberében az alperes édesanyja lányának ajándékozta a **n-i D.** utca 34/A. szám alatti ingatlanát, amelyen egy nyári konyha és több melléképület volt. A házastársak az ingatlanon a régi épület alapjainak felhasználásával egy 93,4 m² alapterületű, kettőszobás, összkomfortos lakóépületet létesítettek. A felek az életközösség 2006 januári megszűnéséig **K-n** lelkeszi szolgálati lakásban laktak. 2004. évtől a honvédelmi szervvel fennálló szolgálati jogviszonyára tekintettel a felperes mint bérlő rendelkezésére állt a **d-i H.** utca 10. IV. 12. szám alatti 3,5 szobás, 70 m² nagyságú, összkomfortos, állami tulajdonú, a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő lakás.

A 2008. október 21-én jogerős ítélet a felek házasságát felbontotta. A bontóperben a felek - többek között - megállapodtak abban, hogy a **k-i** szolgálati lakás kizárólagos használatára az alperes jogosult. Utóbb az alperes szolgálati lakáshasználata megszűnt, a közös gyermekekkel a **n-i** családi házba költözött. A felperes 2008. február 11-én, a **d-i** szolgálati lakás kiürítésére tekintettel, kiürítési térítés címén 3.360.000 forintot felvett.

A felperes végleges keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperes tulajdonaként nyilvántartott **n-i** ingatlan 42857/100000 részének tulajdonjogát házastársi közös vagyon jogcímén megszerezte. Érvei szerint az alperes különvagyonai ingatlanán közösen építkeztek, az építési költségeket állami támogatásból, OTP kölcsönből, az alperes édesanyjának 1.000.000 forint összegű ajándékából fedezték. Kérte a közös tulajdon megszüntetését, végső soron alperesi teljesítőképesség hiányában árverési értékesítés elrendelésével.

Keresetet terjesztett elő az ingatlan használatának rendezésére és 2010. március 1. napjától a teljes ingatlan 40.000 forint bérleti díjának alapulvételével a tulajdoni hányadának megfelelő használati díj megfizetésére.

Az alperes ellenkérelmében a felperes 1/5 arányú tulajdonszerzését elismerte a közösen felvett OTP kölcsönre és az állami támogatásra tekintettel. Állítása szerint a további építési költségeket különvagyonából, édesanyja juttatásából fedezte. A közös tulajdon megszüntetését maga is kérte azzal, hogy a bíróság a felperes tulajdoni hányadát adja tulajdonába. Az őt terhelő megváltási árba kérte beszámítani az életközösség megszűnése után a felperes helyett kiegyenlített pénzügyi kölcsön törlesztő részleteit, valamint a d-i szolgálati lakás után a felperes részére kifizetett kiürítési térítésből 1.000.000 forintot. Meghaladóan a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletében elrendelte a feleknek a n-i D. utca 34/A. szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdonának megszüntetését árverési értékesítés útján. A legkisebb árverési vételárat 20.600.000 forintban határozta meg. Kötelezte az alperest, hogy sikeres árverési értékesítés esetén az ingatlant kiürítve bocsássa az árverési vevő birtokába.

További rendelkezése szerint az árverési vételárból elsődlegesen a jelzálogjog jogosult OTP Bankkal szemben még fennálló követelést kell kiegyenlíteni, melynek mértéke a 2010. március 11-i egyenleg szerint 537.730 forint. A fennmaradó árverési vételárból 5.382.045 forint a felperest, a vételár további része pedig az alperest illeti. A magasabb árverési vételár elérése esetén a többletet az alperesre kedvezőbb 70-30%-os arányban kell felosztani.

Az alperest 2010. március 1. napjától a közös tulajdon megszüntetéséig, minden hónap 10. napjáig fizetendő havi 4.500 forint lakáshasználati díj megfizetésére kötelezte.

A meghaladó keresetet elutasította.

A felperest az alperes részére 200.000 forint perköltség, az állam javára 546.840 forint illeték megfizetésére kötelezte azzal, hogy a további illetéket az állam viseli.

A döntés indokolása szerint a felperes tulajdoni igénye tekintetében a felek elfogadták az igazságügyi szakértő véleményét, mely szerint az elvégzett munkák bekerülési költsége 10.741.470 forint volt. Egyezően adták elő, hogy a családi ház felépítéséhez összesen 5.600.000 forint közös vagyont fordítottak, amelyből 3.000.000 forint volt a pénzügyi kölcsön, 2.200.000 forint a szociálpolitikai támogatás és 400.000 forint az adó-visszatérítés.

Az elsőfokú bíróság elsődlegesen az építési költség és a közös vagyoni ráfordítás különbözete, 5.141.470 forint fedezetét vizsgálta. A bizonyítékok értékelése alapján megállapította, hogy az alperes az építkezésre 2.600.000 forint szülői juttatást fordított, meghaladóan nem bizonyította, hogy édesanyja, Cs.E-né az építkezés kezdetén pénzügyi, illetve további otthon tartott és az építkezésre fordított megtakarítással rendelkezett. A tanúvallomások az alperes édesanyjának szövetkezeti üzletrésze (vagyonjegye), kárpótlási jegye, továbbá a szülő,- és a pince ingatlana értékesítéséből befolyt vételárnak az építkezésre fordítását igazolták. Az alperes azonban ennek összegét nem bizonyította, ezért az elsőfokú bíróság az 1992. május 13-án és az 1993. január 12-én kiállított igazolásokban feltüntetett, összesen 1.055.703 forintnak, továbbá az 1999-ben értékesített szülő ingatlan és a 2000-ben eladott présházingatlan, összesen 1.500.000 forintos

vételárát számolta el az építkezésre felhasznált alperesi különvagyonként. Utalt arra, hogy a további, kisebb értékű ingatlanok értékesítésére jóval az építkezést megelőzően, 1994-ben, 1996-ban, illetve 1997-ben került sor.

Az alperes alaptalanul érvelt azzal, hogy a felek jövedelmének mértéke, anyagi helyzete nem nyújtott fedezetet az építkezés költségeihez. Az alperesi hozzátartozók, az alperes édesanyja, anyai nagymama és testvére részére folyósított havi nyugdíj mértékéből, a felek jövedelméből következtethető, hogy a volt házastársak az építkezés egyes részkielégítések előteremtéséhez nem szorultak további alperesi szülői támogatásra. Amennyiben az alperes édesanyja a saját, illetve a vele közös háztartásban élő hozzátartozói nyugdíjából fordított is bizonyos összegeket az építkezésre, ezek a felperes előadásának megfelelően elszámolásra kerülhettek. Így az alperes édesanyja csak megelőlegezett bizonyos költségeket, de azokat ténylegesen a volt házastársak viselték. Ennek megfelelően a felek 2.541.470 forint saját jövedelmet fordítottak az építkezésre. A felépítmény létrehozásához szükséges 10.741.470 forint összegből, tehát 4.070.735 forint - a 8.141.470 forint mértékű közös vagyoni ráfordítás fele része - a felperes, 6.670.735 forint - a 4.070.735 forint közös vagyoni hozzájárulás + 2.600.000 forint különvagyoni ráfordítás - az alperes hozzájárulása.

Az építkezés befejezésekor az ingatlan értéke 13.400.000 forintra nőtt, ebből 2.544.000 forint az alperesi különvagyon: a telek, az új épülethez felhasznált alap, a garázs és az ólak együttes értéke. Így a volt házastársak által közösen létrehozott felépítmény értéke 10.856.000 forint (13.400.000 - 2.544.000 forint). A közös vagyoni értékből a felperes hozzájárulása 4.114.138 forint, az alperesé 6.741.862 forint. A 2001. évi teljes 13.400.000 forint forgalmi értékből a felperes hozzájárulásaként 4.114.138 forint, az alperes ráfordításaként pedig 9.285.862 forint (6.741.862 + 2.544.000) számolható el, amely a felperes javára 3/10 tulajdoni hányadnak felel meg. A jelenlegi 20.600.000 forintos forgalmi értékből a felperest megillető megváltási ár, illetve árverési vételár 6.180.000 forint.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint beszámítható követelés az alperes által az életközösség megszűnése után az OTP tartozásra kifizetett 1.058.180 forint és a 2010. március 11-én még fennálló 537.730 forint hiteltartozás, összesen 1.595.910 forint fele része, azaz 797.955 forint. A bontóper adataiból következtethető, hogy a felek részben hallgatólagosan abban állapodtak meg; a korábban általuk közösen lakott k-i szolgálati lakás kizárólagosan az alperes birtokába kerül, a felperes pedig a d-i szolgálati lakás után felvett összegből biztosítja lakhatását.

A közös tulajdon alkalmazott megszüntetési módjánál az elsőfokú bíróság értékelte, hogy az alperes a felperesi tulajdoni hányad megváltásához szükséges teljesítőképességgel nem rendelkezik. A legkisebb árverési vételárát, a szakértői véleményt elfogadva 20.600.000 forintban határozta meg. Az alperes az ingatlan kiürítésére árverési értékesítés esetén kötelezettséget nem vállalt. Az elsőfokú bíróság a felperes kérelmének megfelelően kötelezte az ingatlan kiürítésére és az árverési vevő birtokába adására. Értékelte, hogy az alperes édesanyja a perbeli

ingatlan szomszédságában lakik és az alperes tulajdonjoggal rendelkezik a nagyanyja ingatlanában is.

A felperest megillető vételár mértékét csökkentette az alperes által beszámítható 797.905 forint összeggel.

Az alperest a kereset előterjesztését követő időponttól kötelezte a Ptk. 140. §-a, 141. §-a, valamint 195. §-a alapján használati díj fizetésére. Azösszege szerűség meghatározásánál az alperes nyilatkozatát vette alapul, mely szerint 15.000 forintért hasznosítható bérbeadás útján a teljes ingatlan. Ennek megfelelően a felperesi tulajdoni hányadhoz igazodóan a havi használati díj összege 4.500 forint.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, az elsőfokú perköltség és illeték fizetésére kötelezésének mellőzését jövedelmére, a gyermektartásdíj fizetési kötelezettségére, a gyermekekre fordított további költségekre, az ingatlanból járó ellenérték összegére hivatkozással, a méltányosság alkalmazásával kérte.

Fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, másodlagosan annak részbeni megváltoztatását azzal kérte, hogy az ítélet tábla mellőzze az ingatlan árverési értékesítésének elrendelését, a közös tulajdont úgy szüntesse meg, hogy a felperes ingatlanrészét 976.045 forint megváltási ár ellenében adja tulajdonába. Kérte a többlethasználati díj iránti kereset elutasítását és felperes kötelezését a pertárgy értékéhez igazított perköltség megfizetésére. Érvei szerint

- a közös tulajdon megszüntetésének módja megalapozatlan és törvénysértő. A perben következetesen a felperesi tulajdoni illetőség magához váltására való feljogosítást kérte, az ingatlan kiürítését nem vállalta. Az elsőfokú bíróság döntése a PK 10. számú állásfoglalás II. pontját, a Csjt 31. § (5) bekezdésének második mondatában foglalt méltányosság követelményét sérti. Az elsőfokú bíróság nem folytatott le bizonyítást arra, hogy mennyiben biztosítható az alperes és a három közös gyermek lakhatása az alperes édesanyjának kettő szobás ingatlanában, ahol két idős ember, édesanyja, nagyanyja, valamint a tartósan beteg testvére él. Itt az alperes és a három gyermek lakhatása nem biztosítható.

- A felperest megillető árverési vételár összege szerű meghatározása sérti a tulajdoni hányadok arányában történő felosztásra vonatkozó törvényi rendelkezést, valamint a PK 10. számú állásfoglalás I. pontjában kifejtett iránymutatást. Emellett az árverési vételár 70%-ra történő leszállítása esetén a felperes magasabb ellenértékhez jutna, mint a megállapított tulajdoni hányada után járó összeg.

- Törvénysértő a d-i szolgálati lakás után felvett kiürítési térítés elszámolásának mellőzése. A Csjt. 31/B. §-a szerint nem önálló, hanem közös bérlet a munkaviszonyra tekintettel bérlőkijelöléssel kapott szolgálati lakás, ennek megfelelően a házastársi közös vagyongba tartozik az ezután kapott térítési díj. A lakás a felperes szolgálati viszonyára, a felek együttélésére és a három közös gyermekekre figyelemmel került kiutalásra, a kiürítési térítés különvagyonkénti elszámolása a Legfelsőbb Bíróság elvi bírósági határozatában foglalt

iránymutatásba ütközik. A bontóperben a felek nem kötöttek olyan megállapodást, mely szerint a felperes a d-i szolgálati lakás után kapott térítési költségből oldja meg a lakhatását, erre tekintettel az alperes nem jogosult a kiürítési térítés reá jutó részére.

- Az elsőfokú bíróság kétszeresen számolta el a felperes javára a pénzügyi tartozást azzal, hogy az árverési vételárból elsőként jelzálogjog jogosulttal szemben fennálló követelés kiegyenlítését rendelte el.

- Téves megállapítás, hogy az építési költségek egy részét közös jövedelemből fedezték. Bizonyította, hogy megélhetésüket édesanyja támogatta. Az építkezés alatt egy lelkészi fizetéssel rendelkeztek, havi 9.000 forint összegben. Jövedelmüket **F.B-né** gyülekezeti pénztáros igazolta. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékot nem értékelte, ítéletében annak indokát nem adta.

- Okiratokkal igazolta, hogy édesanyjának az építkezés megkezdéséig ingatlanadásokból, szövetkezeti vagyongyűjtésekből jelentős mértékű bevétele volt, valutában lévő pénzmegtakarítással rendelkezett olyan összegben, amely a felvett hitelek és az állami támogatást meghaladó építési költségekre teljes fedezetet nyújtott.

- Téves az építkezésre felhasznált pénzügyi kölcsön összegére vonatkozó megállapítás. A volt házastársak a 2.000.000 forint OTP kölcsönből kiegyenlítették a korábban felvett 1.000.000 forint összegű takarékszövetkezeti kölcsöntartozásukat. Ezért csak 2.000.000 forint OTP kölcsönt, 2.200.000 forint szociálpolitikai kedvezményt és 400.000 forint áfa visszatérítést, összesen 4.600.000 forint közös vagyont fordítottak az építési költségekre. A további 6.141.470 forint bekerülési költséget édesanyja juttatásából fedezték.

- Iratellenes megállapítás, hogy a felek 2003. évben 1.000.000 forintot kaptak az államtól. Az építkezés befejezése után folyósított juttatás ténylegesen személyenkénti 300.000 forint volt, amelyet a felek visszafizettek. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság az egyházi juttatást és a felperes 2003. évi, tehát az építkezés befejezése utáni magasabb jövedelmét az építkezésre fordított hozzájárulásként kezelte. A felperes helyesen, két időszakban teljesített külföldi szolgálatot, 2003 januárjától júliusáig, és 2006 júliusától decemberéig. A külszolgálat alatt elért magasabb felperesi jövedelmet pedig felérték.

- Számítása szerint a 2001. évi 13.400.000 forint értékből 10.741.470 forint az elvégzett munkák értéke. Ebből 4.600.000 forint a felek közös beruházása, míg 6.141.470 forint az alperes különvagyoni, szülői, nagyszülői támogatásból származó beruházásának értéke. A vagyoni hozzájárulás arányában a felperes tulajdoni hányada 17/100, míg az alperesre jutó rész 83/100. A jelenlegi 20.600.000 forint forgalmi értékből a felperesnek járó megváltási ár 3.502.000 forint lenne. A kiürítési térítés $\frac{1}{2}$ része 1.728.000 forint, valamint az OTP kölcsön beszámításával a felperest megillető megváltási ár 976.045 forint, amelynek megfizetésére 120 napos teljesítési határidő alatt képes és vállalja az OTP Bankkal szemben még fennálló tartozás megfizetését.

Teljesítőképesége körében a fellebbezési eljárásban bejelentette, hogy anyja **n-i J.** 32. szám alatti 800 m² nagyságú, közműves 5.500.000 forint értékű ingatlanának értékesítéséből befolyó vételár a felperest megillető ellenértékre kellő fedezetet nyújt. A tervezett értékesítésre tekintettel a megváltási ár megfizetésére egy évi

teljesítési határidő engedélyezését kérte. A sikertelen értékesítés esetére anyja vállalta, hogy az ingatlant a felperes tulajdonába adja.

Az alperes elsődleges fellebbezési kérelme alaptalan. Az ügyben az elsőfokú bíróság a felek által felajánlott és indokolt bizonyítást lefolytatta, az elsőfokú eljárás szabályait nem sértette, ezért nincs indoka a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése szerinti döntés meghozatalának. Az ítéletábra erre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben bírálta felül, és megállapította, hogy a felperes fellebbezése nem, az alperes másodlagos fellebbezési kérelme részben alapos.

1. A felperest megillető ingatlanhányad mértéke

Az ítéletábra csak részben értett egyet az építkezés műszaki értékének fedezetére, az alvagyoni hozzájárulásokra tekintettel a felperes által megszerzett részingatlan illetőség mértékére vonatkozó megállapítással.

Az építkezés fedezete körében az ítéletábra vizsgálta a volt házastársak jövedelmi viszonyait, és a felek egyező előadása alapján megállapította, hogy az építkezés ideje alatt havi 40.000 forint készpénz javadalomban, 5.000 forint kántori díjban, 20.000 forint stóla pénzben, 1.500 forint földhasználati díjban, 10.000 forint a gyermeknevelési segélyben, 2.400 forint családi pótlékban és havi átlagban 2.000 forint hálapénzben, illetve természetbeni juttatásban, összesen havi 80.900 forintban részesültek.

Az alperes tagadásával szemben a **b-i** Református Egyházmegye Esperesi Hivatala igazolta, hogy 1999. január 1. és 2002. december 31. között a felek havi 30.000 forint jövedelemkiegészítő támogatást kaptak (34. sorszámú beadvány). Az Esperesi Hivatal 34. sorszámú tájékoztatójából pedig megállapítható, hogy 1999. évben a felperes 218.960 forint, 2000. évben a felperes 235.620 forint, az alperes 53.550 forint, összesen 289.170 forint, 2001. évben a felperes 89.250 forint, az alperes 133.875 forint, összesen 233.125 forint, és 2002. évben a felperes 53.550 forint, az alperes 169.576 forint, összesen 223.126 forint hitoktatói óradíjban részesültek. Ehhez képest a felek hitoktatásból származó havi átlagos bevétele kerekítve 1999-ben 18.250 forint ($218.960:12$), 2000-ben 24.100 forint ($289.170:12$), 2001-ben 19.400 forint ($233.125:12$), 2002-ben 18.600 forint ($223.126:12$) volt.

A fentiek alapján a volt házastársak

1999. évben havi 129.150 forint ($80.900+30.000 = 110.900+18.250$), évi 1.549.800 forint (129.150×12),

2000. évben havi 135.000 forint ($110.900+24.100$), évi 1.620.000 forint (135.000×12),

2001. évben havi 130.000 forint ($110.900+19.400$), évi 1.560.000 forint,

2002. évben havi 129.500 forint ($110.900+18.600$), évi 1.554.000 forint,

az építkezés teljes időszakában összesen 6.283.800 forint jövedelemmel rendelkeztek. Ebből az ingatlan 1999 októberi ajándékozásától 2001. év végéig, az építkezés túlnyomó részének befejezéséig keletkezett közös vagyoni jövedelem mértéke 3.501.450 forint ($129.150 \times 3 = 387.450+1.560.000+1.554.000$), 2002. július végéig 4.407.950 forint ($387.450+1.560.000+ 906.500$) volt.

Kétségtelen, hogy a volt házastársakat a lelkeszi lakás után fizetési kötelezettség nem terhelte, a rezsiköltséget és a telefonhasználatot felmerült díjat pedig a település egyházközössége fedezte. Nem fellebbezett elsőfokú ítéleti megállapítás, hogy az építkezés túlnyomó részben 2001. év végére megvalósult és a teljes építési költség 10.741.000 forint volt. A B. Takarékszövetkezet 44. sorszámú átíratja igazolja, hogy a pénzintézet 1999-ben és 2000-ben folyósította az építkezésre felhasznált 1.000.000 forint építési hitelt, a 2.200.000 forint lakásépítési támogatást és a 400.000 forint adótámogatást, összesen 3.600.000 forintot. Az 1.000.000 forint építési hitel 2002. június 6-án megszűnt. A 38/A/8. szám alatt csatolt kölcsönszerződésből kitűnően a felek a 2002. július 23-án kötött szerződéssel vették fel az építkezésre fordított további 2.000.000 forint OTP kölcsönt. A fentiekből megállapítható, hogy az építkezés kezdetétől az OTP kölcsön felvételéig terjedő időszakban 8.741.000 forint fordult az építési költségekre, amelyből 3.600.000 forint volt az a közös vagyon és 1.000.000 forint a felperes által elismert alperesi különvagyon, összesen 4.600.000 forint. A fent hivatkozott okiratok tartalma egyértelműen cáfolja az alperes állítását, miszerint az 1.000.000 forint építési hitelből még fennálló tartozás a 2.000.000 forint OTP kölcsönből került kiegyenlítésre. A perindítást követően a 6. sorszámú ellenkérelmében az alperes beismerte a 2.000.000 forint OTP kölcsön építkezésre fordítását. A 38. sorszámú beadványában hivatkozott először arra, hogy a korábbi hitelt a később felvett kölcsönből kiváltották.

Az OTP kölcsön felvételéig felmerülő 4.141.000 forint (8.741.000-4.600.000) építési költségkülönbözet alvagyoni jellegének vizsgálata során az ítélet tábla arra a megállapításra jutott, hogy annak mértéke közel azonos a volt házastársaknak az építkezés kezdetétől 2002. július végéig elért 4.407.950 forint összegű teljes jövedelmével. Ez pedig közös vagyoni megtakarítás hiányában fogalmilag kizárja annak megállapítását, hogy a felek a fenti időszakban felhasznált 4.141.000 forint építési költséget közös vagyonból fedezték.

A KSH által közzétett, köztudomású ténynek minősülő adatok szerint két aktív korú felnőtt és három gyermek háztartástípusban 2000. évben 113.768 forint volt az egy háztartásra számított létminimum érték, amely 2002-ben 142.256 forintra emelkedett. Annak ellenére, hogy a volt házaspár rezsiköltséget és távbeszélő díjat nem fizettek, az 1999. évi havi 129.150 forint, a 2000. évi havi 135.000 forint, a 2001. évi havi 130.000 forint és a 2002. évi havi 129.500 forint összegű, az adott időszakra irányadó létminimum értéket alig meghaladó, illetve el nem érő jövedelme legfeljebb a felek és a közös gyermekek mindennapi szükségleteinek kielégítését biztosította. A felek által elért jövedelem nyilvánvalóan nem nyújthatott fedezetet az építési költségekre. Az ítélet tábla a fenti tényekből, körülményekből, a bizonyítékok értékelésének logikai láncolatából arra a meggyőződésre jutott, hogy a 4.141.000 forint építési költség fedezete csak az alperes édesanyjának juttatása lehetett. A Csjt. 27. § (1) bekezdésében foglalt, a házastársi közös vagyon törvényi védelmével szemben tehát az alperes sikerrel bizonyította, hogy az építési költségek jelentős részét, 5.141.470 forintot különvagyonából fedezte.

A volt házastársak az életközösség alatt az alperes különvagyoni telkén közösen építkeztek, ezért a feleket megillető tulajdoni hányadok meghatározásánál az építkezés befejezés kori értéket kell figyelembe venni és a feleket megillető tulajdoni illetőséget az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték és a bekerülési költséghez való közös vagyoni jutó,- és a különvagyoni hozzájárulás aránya alapján kell megállapítani. Az ítélet tábla ezért az elsőfokú bíróságtól eltérő, az alábbi számítási módot alkalmazta.

Az építési költségekre felhasznált 10.741.470 forintból a közös vagyoni ráfordítás 5.600.000 forint, ebből a felperes hozzájárulása a bekerülési költség 26%-ának megfelelő 2.800.000 forint (2.800.000: 10.741.470). A további 7.941.470 forint, a felmerült költségek 74%-a az alperes hozzájárulása, amelyből 2.800.000 forint a közös vagyoni és 5.141.470 forint a különvagyoni ráfordítása.

Az építkezés befejezésekor a teljes ingatlan forgalmi értéke 13.400.000 forint volt, ezen belül a felépítmény 10.856.000 forint, a telek 2.544.000 forint értéket képviselt. Ehhez képest az építkezés eredményeként előállott teljes értékből a közös építkezésre eső érték aránya 81% (10.856.000:13.400.000), amely 81/100 tulajdoni hányadnak felel meg. Az alperes különvagyonába tartozó telek és építmények értéke tulajdoni illetőségben kifejezve 19/100 rész (2.544.000:13.400.000).

A közös építkezésre eső 81/100 tulajdoni illetőségből a felperes az építési költséghez való 26%-os hozzájárulása arányában részesülhet, így házastársi közös vagyon megosztása jogcímén a teljes ingatlan 21/100 része (a 81/100 rész 26%-a) illeti. Az alperest a teljes ingatlanból ténylegesen megillető tulajdoni hányad mértéke pedig 79/100 részre módosul, amelyből 19/100 a különvagyoni tulajdoni illetőség és 60/100 a közös építkezésnek megfelelő 81/100 részből a 74%-os mértékű vagyoni hozzájárulásához igazodó tulajdoni hányad.

2. Az ingatlan közös tulajdonának megszüntetése

A Ptk. 148. §-a értelmében a közös tulajdon megszüntetésének módja a természetbeni megosztás, a megváltás és az árverési értékesítés. A bíróság a megszüntetésnek azt a módját alkalmazhatja, amelyet az adott ügyben a legcélszerűbbnek és a felek méltányos érdekeivel leginkább összhangban állónak tart. A következetes ítélkezési gyakorlat, a PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008. (V. 19.) PK véleményben kifejtett iránymutatás szerint fontos szempont, a közös kiskorú gyermek megfelelő elhelyezéséhez fűződő családvédelmi érdek és értékelhető a közös nagykorú gyermek tartósan beteg állapota is.

Az ügyben a felek közös kiskorú, az 1995. március 24. napján született R. utónevű gyermeke az alperesnél került elhelyezésre. Az alperessel él közös háztartásban a felek 1990. szeptember 4. napján született, ma már ugyan nagykorú, de csökkent munkaképességű Á. utónevű gyermeke is. A perbeli ingatlan tehát nemcsak az alperes és jelenlegi házastársa, hanem a felek közös kiskorú és a tartósan csökkent munkaképességű nagykorú gyermekének lakhatását is biztosítja. E különös méltánylást érdemlő körülmények, az ingatlan megszerzésével kapcsolatos tények, az alperes lényegesen nagyobb 79/100 tulajdoni részaránya, más beköltözhető, saját és a gyermekek lakhatását biztosító ingatlan tulajdonának hiánya, és az a

tény, hogy a felperes lakhatása lelkészi szolgálati lakásban megoldott, egyértelműen kizárja az árverési értékesítés elrendelését.

Kétségtelen, hogy az alperes a felperest megillető megváltási ellenérték kiegyenlítésére megtakarítással nem rendelkezik, hitelfelvételére nem képes, és a felperes sem kötelezhető az alperes anyjának tulajdonában álló telekingatlan tulajdonjogának megszerzésére. A jelen helyzetben a közös tulajdon megváltással történő megszüntetése elsősorban az alperes érdekében áll. Az alperes a volt házastársát megillető megváltási ár megfizetését vállalta, a felperes pedig nem vonta kétségbe előadását, miszerint az alperes anyja a megváltási ár fedezetét jelentő ingatlan értékesítésére hajlandó. Az ítélet tábla a fentiekre figyelemmel az alperes teljesítőképességét a fenti ingatlan tervezett értékesítésével igazoltnak tekintette és a közös tulajdon megszüntetési módjának megváltoztatásával, a Ptk. 148. § (2) bekezdésének alkalmazásával feljogosította a felperes 21/100 tulajdoni hányadának magához váltására. Utal azonban arra, hogy a közös tulajdon megszüntetésének módjára vonatkozó jogerős döntés nem minősül ítélt dolognak, a körülmények megváltozása esetén bármelyik tulajdonostárs kérheti a tulajdonközösség más módon, felperesi magához váltással, vagy az árverési értékesítés elrendelésével történő megszüntetését.

A megváltási ellenérték alapja az ingatlan jelenlegi 20.600.000 forint forgalmi értéke, amelyet csökkent a jogerős ítélet meghozatalának időpontjában fennálló hiteltartozás összege. A 2010. március 11-i állapot szerint a tartozás 537.730 forint volt, a havi törlesztő részlet 22.440 forint. 2010. április 1. napjától 2011. július 12. napjáig, összesen 16 hónapra kifizetett törlesztés együttes összege 359.040 forint (22.440x16), így a jelenleg fennálló hiteltartozás 178.690 forint. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke tehát 20.421.310 forint (20.600.000-178.690), amelyből a felperest megszűnő tulajdoni hányada után (20.421.148 forint 21/100 része) 4.288.475 forint megváltási ellenérték illeti.

A volt házastársak egymás közötti viszonyában a fennmaradó 178.690 forint hiteltartozás a teljes ingatlan tulajdonjogát megszerző alperest terheli. Az ítélet tábla kiemeli, hogy e döntés csak a felek belső jogviszonyában rendezi a kölcsön visszafizetésének kérdését. A külső jogviszonyban a kölcsönkötelemből a felperes kizárólag a hitelező pénzintézet hozzájárulása esetén szabadulhat.

3. Megtérítési igények

3.1. Az elsőfokú bíróság érdemben helytálló döntéssel utasította el a d-i szolgálati lakás kiürítésére tekintettel a felperes részére kifizetett kiürítési térítésre vonatkozó alperesi követelést. Nem vitás, hogy a lakással rendelkező szerv a felperes honvédelmi szolgálati viszonya alapján, az öttagú családra tekintettel biztosította a 3,5 szobás, 70 m² nagyságú, összkomfortos, állami tulajdonú, a Honvédelmi Minisztérium vagyongazdálkodásában lévő lakást. Az életközösség megszűnésekor a felperes rendelkezésére állt a d-i szolgálati lakás, a közösen használt a k-i szolgálati lakásból önként és a véglegesség szándékával elköltözött, nyilatkozata szerint annak kizárólagos használatát az alperes számára biztosította (T-i Városi Bíróság

előtt folyamatban volt 8.P.20.164/2008. számú bontóper 8. sorszámu jegyzőkönyv 5. oldal).

A bontóperben feltárt adatok azonban nem nyújtanak kellő támpontot annak megállapítására, hogy a volt házastársak megállapodása szerint a felperes lakhatását a birtokában tartott szolgálati lakás után felvett térítési díjból biztosítja. A körülményekből azonban alappal következtethető, hogy a felek megállapodása alapján a honvédelmi szolgálati lakás a felperes, a lelkeszi szolgálati lakás az alperes kizárólagos használatába került. A 16/F/2. sorszámu okirat igazolja, hogy a felperesnek a honvédelmi szervvel fennálló szolgálati jogviszonya megszűnéséig mint feltétel bekövetkezéséig létrejött bérleti szerződése 2007. január 1-jén megszűnt. Ezáltal a 6/1994. (IV. 30.) HM rendelet szerint jogcím nélküli lakáshasználóvá vált, elhelyezés helyett pénzbeli kiürítési térítést igényelhetett. A fentiekből megállapítható, hogy a felek a szolgálati lakások használatát rendezték, a volt házastársak belső jogviszonyában az alperes a k-i szolgálati lakás kizárólagos használatát a felperes javára fizetendő térítés nélkül szerezte meg, és a felperes bérleti szerződése az életközösség megszűnése után szűnt meg. Az ezt követően, a felperes jogcím nélküli lakáshasználatára tekintettel kifizetett kiürítési térítés már nem a felek közös vagyonának, hanem a felperes polgári jogi értelemben vett kizárólagos tulajdoni vagyonának minősül, amelyből az alperest házastársi közös vagyon megosztása címén részesedés nem illeti.

3.2. Nem fellebbezett megállapítás, hogy az alperes 2006. április 1. napjától az OTP kölcsönre havi részletekben 1.058.180 forintot fizetett. A jogerős ítélet 2. pont második bekezdésében foglalt számítás szerint 2010. április 1. napjától 2011. július 12. napjáig az alperes által kiegyenlített törlesztés összege 359.040 forint, mindösszesen 1.417.220 forint (1.058.180+359.040), amelynek fele része, azaz 708.610 forint terheli a felperest.

A házastársi közös vagyon megosztása, a közös tulajdon megszüntetése és a megtérítési igények elszámolása eredményeként az alperes 4.288.475 forint megváltási ellenérték, a felperes a helyette kiegyenlített 708.610 forint törlesztés megfizetésére köteles. A volt házastársakat kölcsönösen megillető és terhelő követelések beszámításával az alperest terhelő megváltási ár 3.579.865 forint (4.288.475-708.610). Az ítéltábla ennek megfizetésére a Pp. 217. § (2) bekezdésének alkalmazásával, a felek méltányos érdekeinek mérlegelésével 120 napos teljesítési határidőt engedélyezett. Értékelte, hogy az életközösség megszűnésétől már több mint öt év eltelt, az alperes a megváltási ellenérték kiegyenlítésére csak ingatlanértékesítésből befolyó vételárból képes, továbbá azt is, hogy a felperes megfelelő lakhatása lelkeszi szolgálati lakásban biztosított. Az alperes által kért egy évi teljesítési határidő engedélyezése a felperes számára súlyos érdeksérelemmel járna, hiszen a házastársi közös vagyon megosztásából, a közös tulajdon megszüntetéséből őt megillető kamatmentes értékhez hosszabb idő elteltével jutna.

4. Többlethasználati díj

A Ptk. 99. §-a - a dologgal járó terhek és a másra nem hárítható kár viselésének a kötelezettsége mellett - a tulajdonost a dologból folyó hasznok szedésére is feljogosítja. Ez a jogosultság közös tulajdon esetén - a tulajdoni hányada arányában - a társ tulajdonost is megilleti, mint ahogy ebben az arányban őt is terhelik a dolog fenntartásával járó és a dologgal kapcsolatos egyéb kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek és viseli a kárvesztést (Ptk. 141. §-a). A Ptk. 140. § (1) bekezdése kimondja, hogy a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára, e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek a sérelmére. Kétségtelen, hogy a volt házastársak a perbeli ingatlanban közösen nem laktak, oda a felperes nyilatkozata szerint beköltözni soha nem kívánt. Az elsőfokú bíróság erre az idézett jogszabályi rendelkezésekre, és a következetes ítélkezési gyakorlatra tekintettel helyesen állapította meg, hogy az igényérvényesítés időpontjától a felperest tulajdoni hányadához igazodóan a többlethasználati díj megilleti. Szakértői bizonyítás hiányában, az alperes nyilatkozata alapján helytállóan indult ki abból, hogy a teljes ingatlan többlethasználati díja havi 15.000 forint, ezért a felperest a 21/100 tulajdoni hányadához igazodóan, az igényérvényesítés időpontjától havi 3.150 forint illeti. Ennek megfelelően 2010. március 1. napjától a jogerős ítélet meghozataláig, 2011. július 12. napjáig, 17 hónapra lejárt többlethasználati díj összege 53.550 forint. Az ítéltábla a Pp. 217. § (1) bekezdése szerinti általános teljesítési határidő alatt kötelezte az alperest.

5. A pertárgyérték meghatározása, a perköltség viselése jogszabályi rendelkezéseken alapul, ezért annak mérséklésére, mellőzésére méltányosság alkalmazásával sincs lehetőség. A Pp. 26. §-ára utalással a 24. § (1) bekezdése, a 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján a kereset pertárgyértéke helyesen 14.790.000 forint, amelyből a közös tulajdon megszüntetése 14.200.000 forint, az ingatlanhasználat rendezése 350.000 forint, a többlethasználati díj 240.000 forint. Így az Itv. 39. § (1) - (2) bekezdései, (3) bekezdés b) pontja, a 40. § (1) bekezdése, 41. § (1) - (2) bekezdései, a 42. § (1) bekezdés a) pontja alapján az állam által előlegezett kereseti illeték 887.400 forint.

Az ügyben az elsőfokú perköltség viselésére a Pp. 81. § (1) bekezdése irányadó, miszerint részleges pernyertesség esetében a bíróság a perköltségről a pernyertesség arányának figyelembevételével határoz.

A kereset a közös tulajdon megszüntetése körében 3.580.000 forint, a többlethasználati díj tekintetében 37.800 forint, összesen 3.617.800 forint erejéig eredményre vezetett, 11.172.200 forint perérték tekintetében sikertelen maradt. A felperes a 76%-os pervesztessége arányában köteles az elsőfokú eljárási illeték megfizetésére. Az ítéltábla ezért a felperest terhelő illetéket 674.400 forintra felemelte, az alperes költségmentességére tekintettel az állam által viselt illetékrészt 213.000 forintra leszállította.

A felperest a nagyobb arányú pervesztessége folytán 7.554.400 forint különbözeti perérték alapulvételével a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdés a) pontja, a 4/A. § (1) bekezdése alapján 377.700 forint + 94.400 forint áfa, összesen 472.100 forint ügyvédi munkadíj mint elsőfokú

perkölség terheli. Az ítélőtábla az ügyvédi munkadíj mérséklésére a jogvita nehézségi fokára, az eljárás időtartamára, a tárgyalások és a beadványok számára, terjedelmére, a kifejtett alperesi képviseleti tevékenységre figyelemmel nem látott indokot.

A Fővárosi Ítélőtábla a fentiek alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében részben megváltoztatta.

A felperes fellebbezésének értéke 735.420 forint, az alperesé 4.460.000 forint, amelyből 4.406.000 forint a közös tulajdon megszüntetése és 54.000 forint a többlethasználati díj, így az állam által előlegezett fellebbezési illeték az Itv. 46. § (1) bekezdése szerint 44.100 forint, illetve 267.600 forint. A felperes eredménytelenül fellebbezett, az alperes fellebbezése 1.802.180 forint erejéig sikeres volt, pernyertességének aránya 40%.

Az ítélőtábla a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján 1.922.400 forint fellebbezési érték után kötelezte az alperest az IM rendelet 3. § (5) bekezdése, a 4/A. § (1) bekezdése szerint meghatározott, a 12.000 forint áfával emelt 48.000 forint ügyvédi munkadíjból álló, összesen 60.000 forint másodfokú perkölség megfizetésére.

A fellebbezési illeték viseléséről a pernyertesség-pervesztesség arányában a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) és (2) bekezdése, valamint a 14. §-a alapján határozott. A fellebbezési illetékből a felperes által fizetendő rész 151.100 forint (44.100+107.000), az alperes költségmentességére tekintettel az állam által viselt illeték 160.600 forint.

Budapest, 2011. július 12.

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

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

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Dankó Zsuzsanna
írnok