

Fővárosi Ítéltábla
1.Pf.21.455/2011/4.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Pintér Tamás ügyvéd által képviselt felperes neve(felperes címe) felperesnek, a Dr. Váczi István Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Váczi István ügyvéd) által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen, házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2011. június 1. napján meghozott 12.P.21.652/2005/95. számú ítélete ellen, a felperes részéről 97. 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 megváltoztatja.

A felperes többlethasználati díjfizetési kötelezettségét 4.821.760 (Négymilliónyolcszázhuszonegyezer-hétszázhatvan) forintra leszállítja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 293.022 (Kétszázkilencvenháromezer-huszonkét) forint közös költséget és 937.440 (Kilencszázharminchétezer-négyszáznegyven) forint lejárt többlethasználati díjat.

Az alperest terhelő lejárt többlethasználati díj és közös költség beszámításával a felperes többlethasználati díjfizetési kötelezettségét 3.591.298 (Hárommillióöttszázkilencvenegyezer-kétszázkilencvennyolc) forintra és ennek az elsőfokú ítéletben megállapított késedelmi kamatára leszállítja.

A felek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az állam javára a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására fizetendő - helyesen - 900.000 (Kilencszázezer) forint kereseti illetékből és az 59.400 (Ötvenkilencezer-négyszáz) forint viszontkereseti illetékből a felperes fizetési kötelezettségét 617.100 (Hatszáztizenhétezer-száz) forintra leszállítja, az alperes által viselt illetékrészt 342.300 (Háromszáznegyvenkétezer-háromszáz) forintra felemeli.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 150.000 (Százötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a feleket, a felperest 622.300 (Hatszázhuszonkétezer-háromszáz) forint, az alperest 61.500 (Hatvanegyezer-öttszáz) forint fellebbezési illeték megfizetésére az állam javára, a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felek elvált házastársak, 1986-ban kötöttek házasságot, életközösségük 1996. július végén megszűnt. Kezdetben a felperes kizárólagos különvagyonában álló **c-i K.** út 22. szám alatti lakásingatlanban (továbbiakban: **K.** úti ingatlan) éltek, mindketten egyéni vállalkozói tevékenységet folytattak.

1986-ban megvásárolták a **c-i Sz.** utca 24. számú telket (továbbiakban: **Sz.** utcai ingatlan) és azon családi ház építkezésébe fogtak.

Az 1989. november 20-án kötött szerződéssel a felperes eladta édesanyjának a **K.** úti ingatlant 1.200.000 forint vételárért. A szerződésben rögzítették, hogy a vételár kiegyenlítése már korábban megtörtént. A lakásingatlan nem került a szerződés megkötése után a felperes édesanyjának birtokába, a volt házastársak 1991 végéig az ingatlanban éltek.

Az 1989. október 30-án kötött adásvételi szerződéssel a felek megvásárolták a **c-i R.** út 26-28. fszt. 2/A. szám alatti üzlet megnevezésű ingatlant (továbbiakban: **R.** úti üzlet) 1.527.880 forint vételárért. A vételár kifizetésére 1990. augusztus 1. napjáig vállaltak kötelezettséget, végül is azt két részletben egyenlítették ki, 1990. augusztus 28-án 409.850 forintot, augusztus 31-én 1.500.000 forintot fizettek ki. 1990. augusztus 30-án az OTP-től 1.500.000 forint beruházási kölcsönt vettek fel. A szerződés 2. pontja szerint a kölcsönt kifejezetten üzlethelyiség vásárlására, a **R.** úton épült lakóépületek fogadósintjén létesülő üzlethelyiség tulajdonjogának megszerzésére kívánják fordítani.

1990. október 30-án a felperes és édesanyja ajándékozási szerződést kötöttek, ebben az ajándékozó, a felperes édesanyja 1.300.000 forint készpénzajándékot nyújtott a felperesnek. Rögzítették, hogy a készpénzajándék az 1990. október 9. napján harmadik személy részére értékesített **K.** úti ingatlan eladási árából származik, annak célja, hogy a felperes az ajándékot elsődlegesen üzlethelyiség vásárlására fordítsa. A szerződés 6. pontja szerint az okirat készítésének kifejezett célja pedig az volt, hogy a megajándékozott bizonyítani tudja az ajándék különvagyonai jellegét.

Az együttélés ideje alatt a felek további ingatlanokat szereztek, az életközösség megszűnésekor azonos arányú közös tulajdonukban állt a **t-i** ingatlan (továbbiakban: **t-i** ingatlan). A **v-i** ingatlanon (továbbiakban: **v-i** ingatlan) fennálló tartós földhasználati jogot a perindítást követően értékesítették és a vételárat megosztották.

A **Sz.** utcai ingatlan a felperes használatában áll, az életközösség megszűnése után azon értéknövelő beruházásokat eszközölt. A felperes birtokában állt a 2010. november 12. napjáig a **R.** úti üzlet, majd az alperes kizárólagos használatába került, amelyhez a felperes 2010. november 16-án a hozzájárulását megadta.

A felperes keresetében kérte a házastársi közös vagyon megosztását, annak megállapítását, hogy a **R.** úti üzlet kizárólagos tulajdona. Ténybeli előadása szerint az ingatlan vételárának fedezete az 1990. október 30-án írásba foglalt, azonban már korábban foganatba ment 1.300.000 forint készpénzajándék, illetve az 1989. november 20-án értékesített **K.** úti ingatlan vételára volt. Az üzletre érvényesített

tulajdoni igényének megalapozatlansága esetére a különvagyonra felhasználását a **Sz.** utcai ingatlanra érvényesítette. Kérte az ingatlanok közös tulajdonának megszüntetését, feljogosítását a **Sz.** utcai ingatlan tekintetében az alperes tulajdoni illetőségének magához váltására, míg a bíróság az üzletet és a **t-i** ingatlant adja az alperes kizárólagos tulajdonába.

Keresetet terjesztett elő az ingóvagyon megosztására, és 2010. november 12. napjától a **R.** úti üzlet kizárólagos használatára tekintettel többlethasználati díjat érvényesített az alperessel szemben. Javára kérte elszámolni az üzlethelyiségre 2005. január 1-jétől 2010. november 12. napjáig az általa kifizetett közös költségből az alperesre jutó részt.

Az alperes ellenkérelmében a többlettulajdoni hányad megállapítása iránti kereset elutasítását kérte. Állítása szerint a felperes és édesanyja között a **K.** úti ingatlanra létrejött adásvételi szerződésnél pénzmozgás ténylegesen nem volt. Az ingatlan továbbértékesítésére 1990. október 9. napján került sor, a felperes a vételárat a **c-i Sz.** téri üzletében végzett beruházásokra, az árukészlet bővítésére és gépkocsi vásárlására fordította. Az ingatlan-nyilvántartási állapotnak megfelelően a közös tulajdon felperes által kért megszüntetésének módját nem ellenezte. Viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben a **Sz.** utcai ingatlan kizárólagos használatára tekintettel 2005. május hó 1. napjától havi 82.500 forint többlethasználati díj megfizetésére kérte a felperes kötelezését.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felek házassági vagyonközösségét megosztotta. A **Sz.** utcai ingatlan tekintetében az alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét a felperes tulajdonába adta 13.062.500 forint megváltási ár ellenében. A **R.** úti üzletre, és a **t-i** ingatlanra a felperes bejegyzett $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét az alperes tulajdonába adta 7.300.000 forint, illetve 400.000 forint megváltási ellenértéken. A megváltási árak elszámolása eredményeként a felperest 60 napon belül 5.762.500 forint megváltási ár megfizetésére kötelezte. Megkereste az illetékes földhivatalokat a tulajdonváltás bejegyzésére.

A felperest 15 napon belül 4.830.400 forint és ennek 2007. július 15. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére kötelezte többlethasználati díj címén. A meghaladó keresetet és viszontkeresetet elutasította.

A felperest 750.000 forint, továbbá 59.400 forint, az alperest 168.000 forint illeték megfizetésére kötelezte. További rendelkezése szerint a perrel felmerült egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság a Csjt. 28. § (1) bekezdésére, a 31. § (2) bekezdésére, a PK 281. számú állásfoglalására utalással a **K.** úti ingatlan vételárának felhasználását vizsgálta. Álláspontja szerint a felperes nem bizonyította, hogy a volt házastársak 1990. augusztus 28. és 31. napján a **K.** úti ingatlan vételárából egyenlítették ki a **R.** úti üzlet vételárreszleteit. **Gy.A.** tanúvallomása igazolta, hogy a felperes és édesanyja szerződéskötésekor, 1989. november 20-án pénzmozgás nem volt, a szerződés megkötését a szociálpolitikai kedvezmény igénybevétele indokolta. Az 1990. október 30. napján létrejött ajándékozási szerződés szerint a felperes édesanyja az 1990. október 9-én harmadik személynek értékesített **K.** úti ingatlan

vételárát ajándékozta a felperesnek. Ebből következően az üzlet vételárának 1990. augusztus végi teljesítése nem valósulhatott meg az 1990. október havi adásvételi szerződés vételárából. Ezzel szemben okiratokkal igazolt, hogy az üzlet 1.500.000 forintos vételárrészenek kiegyenlítésére 1990. augusztus 31-én került sor, és ugyanezen a napon az OTP ilyen összegű vállalkozói hitelt biztosított a felek részére. A korábbi vételárrészlet kifizetése pedig már 1990. augusztus 28-án megtörtént.

Nincs kétséget kizáró bizonyíték arra sem, hogy a felek a **K.** úti ingatlan vételárát a **Sz.** utcai építkezés költségeire fordították. A perben a 2005. október 20. napján tartott tárgyaláson a felperes akként nyilatkozott, hogy az építkezést az állami támogatáson túl, közös jövedelmükből valósították meg. Előadását később a bizonyítás függvényében módosította. A perben feltárt adatok nem nyújtanak kellő támpontot a **K.** úti ingatlan vételárának felhasználására.

Az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetésének módjáról a felek nyilatkozatai és a beszerzett szakvélemény alapján döntött. A **Sz.** utcai ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 27.500.000 forint, amelyből az életközösség megszűnése után a felperes által végzett beruházás 5%-os forgalmi értéket, azaz 1.375.000 forintot képviselt. A megosztandó 26.125.000 forint értékéből az alperes megszűnő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának ellenértéke 13.062.500 forint. A **R.** úti üzlet forgalmi értéke 13.800.000 forint. A felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada után az alperest terhelő megváltási ár 6.900.000 forint.

A **t-i** ingatlan forgalmi értéke a felek egyező megjelölése szerint 800.000 forint, így a felperest megszűnő tulajdoni hányada után 400.000 forint ellenérték illeti és összesen 5.762.500 forint megváltási árkülönbözet megfizetése terheli.

A Ptk. 141. §-ára, 140. § (1) bekezdésére hivatkozással a felperes az üzlet után többlethasználati díjat alappal nem igényelhet tekintettel arra, hogy önként adta volt házastársa birtokába az üzletet. Az alperes ezzel szemben az 5/A/2. sorszámú okirattal igazolta, hogy 2005. május hó 1. napjától a többlethasználati díj igényét a felperessel szemben érvényesítette. Az elsőfokú bíróság a 2005. május 1. napjától 2010. november 12. napjáig elszámolt többlethasználati díj összegszerűségét a szakvélemény alapulvételével határozta meg, 4.830.400 forintban, amelybe beszámította a felperes által kiegyenlített közös költségéből az alperesre jutó 293.022 forintot. Az ekként számított 4.537.378 forint lejárt többlethasználati díj után a középarányos időponttól kötelezte a felperest a késedelmi kamat megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak részbeni megváltoztatását kérte. Az ítéletábra állapítsa meg, hogy a Csjt. 27. § (1) bekezdése, 28. § (1) bekezdés d) pontja alapján megszerezte a **Sz.** utcai ingatlan 3050/3600 tulajdoni illetőségét, az alperes 550/3600 tulajdoni hányadát adja a felperes tulajdonába 4.000.000 forint megváltási ár ellenében, a **R.** úti üzlet 6.900.000 forint, a **t-i** ingatlan 400.000 forint megváltási árának és az alperes által elismert elszámolásával az alperest kötelezze 3.300.000 forint megváltási ár, az

üzletingatlan kizárólagos használatára tekintettel 2010. november 12. napjától havi 72.000 forint használati díj és a perköltsége megfizetésére.

Kifogásolta különvagyona - a **K.** úti ingatlan vételára, édesanyja készpénz ajándéka - megtérítésének mellőzését. A különvagyon keletkezésének időpontja egybeesik az üzletingatlan, illetve a házasingatlan építésének időpontjával. A felek jövedelmi viszonyai nem nyújtottak fedezetet arra, hogy két év alatt felépítsenek egy családi házat, üzletet és ingatlant vásároljanak. Nincs adat arra, hogy a vagyontárgyak szerzésének időszakában a felek jelentős bevételekkel, megtakarítással rendelkeztek. Az alperes személyes meghallgatásakor maga is elképzelhetőnek tartotta, hogy az üzlethelyiség vételárára illetve az építkezés költségeire fordították a felperes különvagyont. Elismerte, hogy a **K.** úti ingatlan vételárát a felek megkapták. Erre tekintettel sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az üzlet vételárára kifizetett 409.850 forint különvagyoni jellegét nem fogadta el. Egyébként is életszerűtlen egy különvagyoni ingatlan értékesítéséből befolyt és jelentős összegű vételár felélése nagy értékű beruházásokra fordítása helyett. A bizonyítékoknak az elsőfokú ítélet szerinti értékelése a közös szerzés vélelmének abszolút érvényű, merev alkalmazását jelenti, a különvagyonból történő ráfordítás bizonyítására irreálisan magas követelményt állít. Ezzel szemben a közös vagyon javára minden szerzést elszámolhatónak tekint attól függetlenül, hogy a közös jövedelem, megtakarítás mértékére bizonyíték nincs.

Okirattal igazolta, hogy a **K.** úti ingatlant 1989. november 21-én 1.200.000 forint vételárért eladta édesanyjának. Az okiratszerkesztő ügyvéd, dr. **M.Z.** és **F.L.-né** vallomása bizonyította, hogy a felperes ebben az időszakban üzlethelyiséget kívánt vásárolni, sürgősen készpénzre volt szüksége, amelyet édesanyja az ingatlan fejében biztosított számára. Az elsőfokú bíróság az okirattal és tanúvallomásokkal szemben döntését **Gy.A.** érdektelennek nem tekinthető tanú vallomására alapította. A felperes az 1990. október 30. napján kelt okirattal bizonyította, hogy édesanyja 1.300.000 forint készpénzajándékot nyújtott részére. Dr. **M.Z.** tanúvallomásából egyértelműen megállapítható, hogy a két szerződés alapján 2.500.000 forint különvagyonnal rendelkezett.

A perben igazolta, hogy 1990 augusztusától 1991 októberéig a **Sz.** utcai építkezésre 1.571.988 forint anyagköltséget és 800.000 forint munkadíjat fordítottak. Amennyiben a bíróság az 1990. augusztus 30. napján felvett 1.500.000 forint pénzügyi kölcsönt az üzletingatlan megszerzésénél számolja el, úgy a felperes 2.500.000 forint összegű különvagyona kizárólag az építkezésnél került felhasználásra. Állítását **T.-né V. I.** és az alperes testvére, **M.J.** tanúvallomása közvetetten igazolja. A 3.600.000 forint műszaki értékből a felperes különvagyoni ráfordítása 2.500.000 forint, a közös vagyoni hozzájárulás 1.100.000 forint, így az ingatlanból a felperest 3050/3600, az alperest 550/3600 tulajdoni hányad illeti.

Kifogásolta **C.V.** Önkormányzat megkeresésére irányuló bizonyítási indítványa elutasítását. Az önkormányzat tulajdonában álló üzlethelyiségek bérleti díjára vonatkozó tájékoztatás megfelelő összehasonlító adatokat jelentett volna annak megállapítására, hogy a kirendelt szakértő az üzletingatlan használati díját túlzott mértékben határozta meg. A szakvéleményben közölt összehasonlító adatok a főváros közvetlen vonzásköréhez tartozó, frekvenciált településekről származnak, így **C.** viszonylatában nem lehetnek irányadók.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság használati díj iránti igényét arra alapítva utasította el, hogy önként adta át az üzlethelyiséget az alperesnek. Nem értékelte, hogy az ingatlanban jelenleg is az alperes működteti üzletét és a felperes a Ptk. 99. §-a szerinti jogait 2010. november 12. napjától nem gyakorolhatja.

Az alperes a fellebbezés teljesítését 293.022 forint közös költség erejéig maga is kérte arra hivatkozással, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező része az indokolástól eltérően, az általa elismert követelésnek a felperest terhelő többlethasználati díjba való beszámítását nem tartalmazza. Meghaladóan fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés részben, az alábbiak szerint alapos.

A Csjt. 27. § (1) bekezdése szerint a házasság megkötésével a házastársak között a házastársi életközösség idejére házastársi vagyontársaság keletkezik. Ennek megfelelően a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség fennállása alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azokat a vagyontárgyakat, amelyek valamelyik házastárs különvagyonához tartoznak. A törvényi vélelem megdönthető a vitás vagyontárgy különvagyoni jellegének, tehát annak bizonyításával, hogy a szerzésre olyan vagyon felhasználásával került sor, amelyre tekintettel az adott vagyontárgy az arra hivatkozó házastárs Csjt. 28. § (1) bekezdése szerinti különvagyonához tartozik. A vélelemmel szemben bizonyítható az is, hogy a szerzés vegyült alvagyonok, azaz részben közös, részben különvagyonok felhasználásával történt, tehát a házastársak közös szerzése nem egyenlő arányú. A törvényi vélelemmel szemben a bizonyítás a Pp. 3. § (3) bekezdése és a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a különvagyon, illetőleg a számára kedvezőbb arányú szerzést állító házastársat terheli.

A Pp. 206. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a tényállást a felek előadása és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékok egybevetésével állapítja meg, a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el. A bíróság mérlegelése tehát kiterjed egyrészt az egyes bizonyítékok bizonyító erejének megállapítására, másrészt a bizonyítékoknak és a felek magatartásának egybevetésére, a maguk összességében való értékelésére. Az elsőfokú bíróság helyes, a Pp. idézett rendelkezésének megfelelően, a bizonyítékok okszerű értékelésével és logikai ellentmondás nélkül foglalta el azt az álláspontját, hogy a felperes a házassági életközösség alatt édesanyjától 1.300.000 forint készpénzajándékban, mint különvagyonban részesült. Az ellentmondó felperesi nyilatkozatok és tanúvallomások okszerű értékelésével megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes nem bizonyította különvagyona megtérítésre alapot adó felhasználását.

Kétségtelen, hogy a felperes és édesanyja között a K. úti ingatlanra 1989. november 20-án a létrejött adásvételi szerződés a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősül. Az ilyen okiratnak a Pp.

szabályai szerint kötött bizonyító ereje van, a bíróság annak alapján köteles elfogadni, hogy az okiratot aláíró fél az okiratban foglalt nyilatkozatot megtette. A teljes bizonyító erejű magánokirat bizonyító ereje csak az ellenkező bizonyításig áll fenn. Az alperes sikeres ellenbizonyítással megdöntötte az okirat tartalmát, **Gy.A.** okirati tanú tanúvallomása igazolta a szerződés színlelt voltát. A fellebbezésben hivatkozott érdekeltség önmagában nem alkalmas a bizonyíték elvetésére, tekintettel arra, hogy a tanú vallomását további bizonyíték, **M.J.**, az alperes testvérének vallomása alátámasztotta, a perben feltárt további körülmények erősítették. A felperes nem cáfolta az alperes állítását, miszerint a felek az adásvételi szerződés megkötése, a felperes édesanyja, mint vevő tulajdonjogának bejegyzése után igényelték a szociálpolitikai támogatást. Az ingatlan birtokba adása sem történt meg, az a házastársak lakhatását biztosította a **Sz.** utcai ingatlanba történő beköltözésig. A további ellentétes, közvetett ismeretekre alapuló vallomások pedig még együttesen értékelve sem döntötték meg a fentiek bizonyító erejét.

A házastársak egyezően adták elő, hogy a felperes a **K.** úti ingatlan harmadik személy részére történt értékesítése után a befolyt vételárat édesanyjától átvette, így az a Csjt. 28. § (1) bekezdés d) pontja szerinti különvagyona volt. A felperes fellebbezésében helyesen érvelt azzal, hogy tipikus helyzetben a házastársak az életközösség alatt befolyt különvagyon a közös építkezésre felhasználják vagy a különvagyonat valamilyen hasznát hajtó tevékenységre, pl. üzlet nyitására fordítják. Ilyenkor a különvagyon a közös vagyonnal vegyül, és a különvagyon értékén szerzett új dolog olyan arányban kerül a közös, illetve a különvagyonba, amilyen mértékű az alvagyonoknak a megszerzésre fordított értéke. A vagyongyarapítás érdekében beruházott különvagyon az életközösség megszűnésekor el kell számolni.

Az ügyben a felperes az alperes tagadásával és a közös vagyon törvényi vélelmével szemben nem bizonyította, hogy különvagyona a megtérítésre alapot adó módon került felhasználásra. Az elsőfokú bíróság okszerű, logikus és fellebbezéssel nem támadott indokát adta az üzlet közös vagyonba tartozásának, a különvagyoni ráfordítás kizárt voltának. A felek nyilatkozatait, a bizonyítékokat együttesen értékelve annak megállapítására sincs kellő támpont, hogy a felperes az elismert különvagyonát a **Sz.** utcai ingatlan építési költségeire fordította. E körben a fellebbezésben hivatkozott, az alperes bizonytalan, feltételezéseken alapuló nyilatkozatára döntés nem alapítható. A bizonyítási teher szabályai szerint a bíróságnak a felperes terhére kellett értékelnie, hogy a különvagyon felhasználására maga is bizonytalan előadást tett, miszerint a szülői juttatást a házastársak közös gazdasági céljaira, az üzlethelyiség tulajdonjogának megszerzésére, vagy ennek sikertelen bizonyítása esetén a családi ház építési költségeire fordította. Ellentmondó perbeli nyilatkozataira tekintettel a felperes szavahihetősége megdőlt, ezért a fellebbezésben hivatkozott tanúvallomások bizonyítékként nem értékelhetők. Az ítélet utal arra, hogy a felperes a per kezdeti szakaszában határozottan állította, hogy az építkezés közös vagyon forrásokból valósult meg (5. sorszámú jegyzőkönyv), a házastársak az üzletvásárlásra nyújtott OTP kölcsönből fedezték a

belső munkálatok 1.571.988 forint anyagköltségét (11. sorszámú beadvány). A felperes utóbb előadását módosította, a fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a fenti költség fedezete különvagyonra volt.

A külön vállalkozásokat működtető házastársak jövedelmének mértékére kétséget kizáró bizonyíték nem áll rendelkezésre, ehhez képest nem állapítható meg, hogy a vitatott vagyonszaporulat csak a felperes különvagonának felhasználásával keletkezhett.

A fenti bizonytalanságokra, ellentmondásokra, a bizonyítás sikertelenségére tekintettel a Sz. utcai ingatlanra érvényesített, a bejegyzett tulajdoni hányadoktól eltérő tulajdoni igény - az elsőfokú bíróság döntésével egyezően - megalapozatlan.

A perben nem volt vitás, hogy az életközösség megszűnésekor egészen 2010. november 12. napjáig a felperes kizárólagos használatában állt a közös tulajdonú üzlet és a felek megállapodása alapján 2010. november 13. napjától az ingatlan kizárólagos használója az alperes lett.

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 kárveszélyt (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.

Az ítélezési gyakorlat a fenti rendelkezések alapján arra az álláspontra helyezkedett, hogy ha a birtoklás és használat mértéke a tulajdoni hányadoktól eltér, ennek időszakos pénzbeli kiegyenlítéséről gondoskodni kell (PK 8. számú állásfoglalás). Ebből következően a tulajdonostárs pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadnak megfelelő használatra - a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében - nincs módja, vagy a tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja. A használati díj ugyanis a birtoklási és használati jogától megfosztott társ tulajdonos hasznosítási jogán alapuló időszakos pénzbeli kiegyenlítés, amely őt tulajdonjogának fennállása alatt folyamatosan megilleti. Az elsőfokú bíróság a fentiekre és az alperes 2005. május 1-jei igényérvényesítésére tekintettel megalapozottan döntött a felperest terhelő díjfizetési kötelezettség jogalapjáról.

Az aggálytalan szakértői véleményen alapuló havi díjfizetési kötelezettség mértékére vonatkozó döntés is helytálló. Az összegszerűség meghatározása során nem lehet irányadó az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek után kikötött bérleti díjak mértéke, a szakértőnek a díj meghatározásánál az ingatlan egyedi jellemzőit, a használati lehetőségeit, jövedelmezőségét is értékelnie kell. A szakértő a használati díjat a fenti szempontoknak megfelelően, összehasonlító adatokkal alátámasztottan, az ingatlan sajátosságainak - a kiemelkedően jó üzleti adottságú területen fekvő, nagy portállal, üzleti eladótérrel, két bejárattal rendelkező üzlet -

figyelembevételével véleményezte. Az összecszerűség megalapozottságára utal, hogy a felperes keresetében a 2010. november 12. napjától igényelt többlethasználati díj összegét a szakértő által 2010. évre véleményezett havi 64.800 forint helyett, havi 72.000 forintban jelölte meg. Az elsőfokú bíróság mindezek alapján megalapozottan mellőzte a felperes által indítványozott és a fellebbezésben kifogásolt bizonyítási indítvány teljesítését.

A helyes számítás szerint a 2010. január 1. napjától november 11. napjáig járó használati díj 10 hónap 11 napra 671.760 forint ($64.800 \times 10 = 648.000 + 11 \times 2.160 = 23.760$), a teljes időszakra 4.821.760 forint.

A felperes alappal támadta fellebbezésében a többlethasználati díj iránti keresete elutasítását. Nem kizárt a többlethasználati díj fizetési kötelezettség fennállása, ha a tulajdoni hányadot meghaladó használat a házastársak megállapodásán alapul, de ilyen esetben a bíróságnak vizsgálni kell, hogy a megállapodás szóban, írásban vagy akár ráutaló magatartással nem terjedt-e ki a használati díj mellőzésére.

Kétségtelen, hogy az üzlet alperesi birtokba adásával a házastársak a használati díj kérdését írásban nem rendezték, a szóban kötött megállapodásra pedig nem is hivatkoztak. A ráutaló magatartás nem hozza létre az ingyenes használatra vonatkozó megállapodást, ha a felek magatartása önmagában vagy a megállapodás megkötése körébe eső körülményekkel együtt nem fejezi ki az erre vonatkozó megegyezést. Az ingatlan birtokba adása, illetve birtokba vétele önmagában nem tekinthető az ingyenes használatra vonatkozó ráutaló magatartással létrejött megállapodásnak. Emellett az ingatlanhasználat rendezésére az elsőfokú eljárás alatt, lényegében a bizonyítási eljárás befejezése után, az alperes jelentős összegű viszontkeresetének ismeretében került sor. Mindezek egyértelműen kizárják az ingyenes alperesi használatra vonatkozó ráutaló magatartással kinyilvánított egyező akaratnyilatkozatot. Ilyen körülmények mellett a házastársaknak az üzlet használatára vonatkozó megállapodása a felperes határozott és kifejezett joglemondása hiányában nem terjedt ki arra, hogy az alperes a birtokába került üzletet ellenérték nélkül használja. A felperest megillető többlethasználati díj jogalapja szempontjából közömbös, hogy a fellebbezési eljárásban a házastársak peren kívüli tárgyalásokat folytattak az ingatlan használatának eltérő rendezéséről.

Az ítélet tábla a fentiekre tekintettel az alperest az ingatlan birtokba vételétől, 2010. november 12. napjától - a fellebbezési kérelemnek megfelelően - a jogerős ítélet meghozataláig terjedő időszakra a szakvélemény szerinti havi 64.800 forint többlethasználati díj megfizetésére kötelezte. A lejárt díj összege 1 év, 2 hónap 14. napra 937.440 forint ($14 \times 64.800 = 907.200 + 14 \times 2.160 = 30.240$). A lejárt használati díjak és a felperest megillető 293.022 forint elismert közös költség beszámításával a felperes többlethasználati díj fizetési kötelezettségét 3.591.298 forintra ($4.821.760 - 937.440 - 293.022$) leszállította.

Az ügyben a pertárgyérték meghatározására a Pp. 24. § (1) bekezdése, a (2) bekezdés a) és e) pontjai, a 25. § (3) bekezdése, az Itv. 39. § (1) bekezdése, a 40. §

(1) bekezdése, a 41. § (2) bekezdése, valamint az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII. f) pontjában foglaltak irányadóak.

A fentieknek megfelelően a kereset pertárgyértéke 23.235.000 forint, amelyből 6.900.000 forint a R. úti üzletre érvényesített tulajdoni igény (a pertárgyérték 29,7%-a), 13.800.000 forint a Sz. utcai ingatlan, 400.000 forint a t-i ingatlan közös tulajdonának megszüntetése, 300.000 forint a v-i ingatlanon fennállt tartós földhasználati jog, 971.000 forint az ingóvagyon megosztása, együttesen 15.471.000 forint, amely a pertárgyérték 66,6%-a, és 864.000 forint az üzlet többlethasználati díja (a pertárgyérték 3,7%-a).

A viszontkereset pertárgyértéke az elsőfokú bíróság helyes megállapítása szerint 990.000 forint.

Így az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja szerint a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték 900.000 forint, amelyből 267.300 forint a tulajdonjog megállapítása (900.000 forint 29,7%-a), további 599.400 forint a közös tulajdon megszüntetése, a házastársi közös vagyon megosztása. A használati díjkövetelés után számított kereseti illeték 33.300 forint (900.000 forint 3,7%-a), a viszontkereseti illeték 59.400 forint.

Az ügyben a perköltség viselésére a Pp. 81. § (1) bekezdése és az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII. g) pontjában foglalt költségviselési szabály irányadó. A hivatkozott PK véleménnyel összhangban álló ítélkezési gyakorlat szerint a közös tulajdon megszüntetésénél érvényesülő költségviselési szabály, hogy a tulajdonosok között csak a felmerült szükséges kiadásokat kell megosztani, a többi költségét a fél maga viseli. Ennek megfelelően a közös tulajdon megszüntetése, a házastársi közös vagyon megosztása után számított 599.400 forint illetékből a feleket személyenként 299.700 forint illeték terheli. A házastársak a felmerült szakértői díjakat azonos arányban előlegezték.

A felperes a további 7.764.000 forint perérték után számított 300.600 forint (267.300+33.300) forint kereseti illeték megfizetésére pernyertessége, pervesztessége arányában köteles. A felperes 777.600 forint perérték erejéig pernyertes, 6.986.400 forint perértéket illetően pervesztes, pernyertességének aránya 10%. Így a 300.600 forint illetékrészből a felperest 270.500 forint, az alperest 30.100 forint terheli.

Az alperes viszontkeresete 79%-ban vezetett sikerre, így az 59.400 forint viszontkereseti illetékből a felperes 46.900 forint, az alperes 12.500 forint megfizetésére köteles.

Az ítélet tábla a fentiek alapján a felperes által az állam javára fizetendő kereseti és viszontkereseti illetéket 617.100 forintra (299.700 + 270.500 + 46.900) leszállította, az alperes által viselt illetékrészt 342.300 forintra (299.700 + 30.100 + 12.500) felemelte.

A fentiekből következően a felperes nagyobb arányban lett pervesztes, erre tekintettel az alperestől perköltséget alappal nem igényelhet.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2)-(3) bekezdései alapján részben megváltoztatta.

A fellebbezés értéke kerekítve 11.396.200 forint (9.548.000 forint a Sz. utcai ingatlan 1250/3600 részének értéke, 1.555.200 forint a többlethasználati díj, 293.022 forint közös költség), így az állam által előlegezett fellebbezési illeték az Itv. 46. § (1) bekezdése szerint 683.800 forint.

A fellebbezés 10.325.600 forint perérték erejéig, 91%-ban eredménytelen maradt, 1.070.600 forint tekintetében sikerre vezetett. Az ítéletérték alapján irányadó Pp. 81.§ (1) bekezdésének alkalmazásával 9.255.000 forint fellebbezési érték után kötelezte a felperest a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdése értelmében megállapított, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban álló ügyvédi munkadíj mint másodfokú perköltség megfizetésére. A felek az állam által előlegezett fellebbezési illeték viselésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint a pernyertesség-pervesztesség arányában kötelesek.

Budapest, 2012. január 26.

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 hitelélül:

Dankó Zsuzsanna
írnök