



Debreceni Ítéltábla

Pf.IV.20.343/2022/12.

A Debreceni Ítéltábla a Gyöngyi István Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Gyöngyi István ügyvéd) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME) felperesnek -, a Dobrossy és Társai Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME, ügyintéző: dr. Dobrossy István ügyvéd) által képviselt I. RENDŰ ALPERES NEVE (I. RENDŰ ALPERES CÍME) I. rendű alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 2022. július 7-én meghozott 13.P.20.703/2019/96. számú ítéletével szemben a felperes részéről 98. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban a 2022. november 16-án tartott nyilvános fellebbezési tárgyalás alapján, 2022. november 24-én meghozta és kihirdette a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja,

- a felperesnek és az I. rendű alperesnek a d-i .../9 helyrajzi számú, természetben D., .../3. szám alatt található „lakás” megjelölésű, 108 m² alapterületű belterületi ingatlanon fennálló közös tulajdonát úgy szünteti meg, hogy az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adja, a h-i ... helyrajzi számú, természetben H., .../A. szám alatti ingatlan szám alatt található, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű belterület ingatlanon fennálló közös tulajdonát pedig úgy szünteti meg, hogy a felperes 1/2 tulajdoni hányadát az I. rendű alperes tulajdonába adja;
 - mellőzi a felperest értékkiegyenlítés megfizetésére kötelező rendelkezését;
 - kötelezi az I. rendű alperest, hogy a .../3. szám alatti lakást 60 napon belül ürítse ki és azt adja a felperes birtokába;
 - kötelezi az I. rendű alperest, hogy 60 napon belül fizessen meg a felperesnek 6 048 877 (Hatmillió-negyvennyolcezer-nyolcszázhetvenhét) forint értékkiegyenlítést;
- egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal megkeresését részben megváltoztatja és teljes egészében újrászövegezi:

- a d-i .../9 helyrajzi számú ingatlan I. rendű alperes (I. RENDŰ ALPERES NEVE, születési neve: F.E.O., született: H., 1964. március 20., anyja neve: G.P., szem. az. jele: ..., lakóhelye: H., ... utca .../A. szám) nevén nyilvántartott 1/2 hányadára, a h-i .../1 helyrajzi számú, a h-i .../2 helyrajzi számú, a h-i .../3 helyrajzi számú, a h-i .../1 helyrajzi számú, a H-i .../3 helyrajzi számú, a h...i .../4 helyrajzi számú, a h-i .../2 helyrajzi számú, a h-i .../6, a h-i .../7, a h-i .../8, a h-i .../9, a h-i .../10 helyrajzi számú ingatlanok I. rendű alperes nevén nyilvántartott 1/2-1/2 hányadára, valamint a h-i .../17 helyrajzi számú ingatlan I. rendű alperes nevén nyilvántartott 598/163556 hányadára a felperes (FELPERES NEVE, született: S., 1969. február 7., anyja neve: A.M.M., szem. az. jele: ..., lakóhelye: B., ... utca ... I/6.) tulajdonjogát, míg a h-i ... helyrajzi számú ingatlan felperes nevén nyilvántartott 1/2 tulajdoni hányadára, valamint a h-i ... helyrajzi számú ingatlan felperes nevén nyilvántartott 627/3580 tulajdoni hányadára az I.

rendű alperes tulajdonjogát – a bejegyzett tulajdonos tulajdonjogának egyidejű törlése mellett – jegyezze be házastársi közös vagyon megosztása jogcímén azzal, hogy a h-i ... helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a bejegyzés feltétele az I. rendű alperes által a felperesnek megfizetett 6 048 877 (Hatmillió-negyvennyolcezer-nyolcszázhetvenhét) forint értékkiegyenlítés igazolása.

Az ingatlan-nyilvántartási eljárás szolgáltatási díját a tulajdonszerző fél viseli.

Kötelezi a felperest és az I. rendű alperest, hogy fizessenek meg – az állam javára, a lakóhelyük szerint illetékes adó- és vámigazgatóság felhívásában megjelölt módon és számlára – személyenként 1 250 000 (Egymillió-kettőszázötvenezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen a ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett ítéletében a felperes és az I. rendű alperes (a továbbiakban: felek) házastársi közös vagyonát úgy szüntette meg, hogy a .../3. szám alatti lakás (a továbbiakban: D-i LAKÁS) felperes nevén álló 1/2 tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába adta 17 500 000 forint ellenértékért, míg a .../A. SZÁM ALATTI INGATLANból (a továbbiakban: .../A. SZÁM ALATTI INGATLAN) az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét a felperes tulajdonába adta 37 525 000 forint ellenértékért. A 9. SZÁM ALATTI INGATLAN (a továbbiakban: 9. SZÁM ALATTI INGATLAN) felperesi tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába adta 9 020 000 forint ellenértékért, továbbá az elsőfokú ítéletben felsorolt 7 h-i belterületi ingatlanból az I. rendű alperes tulajdoni illetőségeit a felperes tulajdonába adta 13 500 000 forintért, illetve további 6 h-i külterületi ingatlan I. rendű alperes nevén álló tulajdoni illetőségét szintén a felperes tulajdonába adta 2 500 000 forint ellenértékért, csakúgy mint a 339 db-ból álló éremgyűjtemény 1/2 tulajdoni illetőségét 1 936 200 forint ellenértékért.

[2] Mindezekre és az egyéb elszámolandó tételekre tekintettel kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 60 napon belül házastársi közös vagyon megosztása során keletkezett értékkiegyenlítés címén 19 579 123 forintot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, rendelkezett arról, hogy a felperes által lerótt kereseti illeték felét az I. rendű alperes köteles számára 750 000 forint összegű perköltségként megtéríteni, továbbá rendelkezett az ingatlanügyi hatóság megkereséséről.

[3] Az elsőfokú bíróság tényállásként megállapította, hogy a felek házasságát a Hajdúszoboszlói Járásbíróság a 2018. május 2-án jogerőre emelkedett .../61. számú ítéletével bontotta fel, amelyben megállapította, hogy a felek életközössége 2016 júniusában végleg megszűnt.

[4] Megállapította továbbá, hogy a felek közösen szereztek a házassági életközösségük fennállása alatt ingatlanokat, illetve ingatlanilletőségeket, amelyek közül voltak olyanok, amelyek az egyik fél „nevére kerültek”, de attól még közös tulajdont képeztek. Az I. rendű alperes 2020-ban a .../A. SZÁM ALATTI INGATLANon felújítási munkálatokat végzett, amelyre eső értéknövekedés 14 424 000 forint, míg az ingatlan így kialakult forgalmi értéke 2021 júliusában 60 630 000 forint. A felek 1/2-1/2 arányban 2015. szeptember 14-én

megvásároltak egy h-i külterületi ingatlant, amelyre az I. rendű alperes tulajdonjogát jegyezték be, aki azt 2018. május 24-én 4 750 000 forint értékben értékesítette. Az I. rendű alperes eladta a nevében álló 7. SZÁM ALATTI INGATLANt (a továbbiakban: 7. SZÁM ALATTI INGATLAN) is 12 400 000 forintért.

[5] Megállapította azt is, hogy a feleknek mint kölcsönvevőknek a BANK ZRT.-nél mint kölcsönadónál fennállt szerződése alapján törlesztett 173 192 forintot a felperes, továbbá a megbízásából az édesanyja 2019. július 23-án „hiteltörlesztés” közleménnyel az I. rendű alperes bankszámlájára átutalt 600 000 forintot. A felperes 2019. szeptember 18-án végtörlesztett 2 876 000 forintot.

Az érmék értékét az igazságügyi szakértő véleménye alapján 2021 októberi értékkel 3 872 400 forintban állapította meg.

Az elsőfokú bíróság a vagyonszármazékokban rögzítette azt is, hogy a felperes az ÁLLAMOKBAN (a továbbiakban: ÁLLAM) hagyományos magánnyugdíj-pénztári megtakarítási számlát nyitott, amelyen a megtakarítás a házassági életközösség fennállásaig „nettó” 9591 USD.

[6] A felperes a kereseti kérelmében „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 4:57. §-ának (3) bekezdésére hivatkozással kérte a közös vagyon megosztását. Előadta, hogy az I. rendű alperessel megkötött házasságának fennállta alatt az életközösségük 2016. júniusi megszűnéséig közösen szereztek a keresetlevélben felsorolt ingatlanaikat, ezért a Ptk. 4:37. §-ának (1) és (3) bekezdései értelmében kérte a közös tulajdonok megszüntetését. A D-i LAKÁS I. rendű alperes nevében álló tulajdoni hányadát saját tulajdonába kérte adni, míg a .../A. SZÁM ALATTI INGATLANból a saját tulajdoni illetőségét kérte az I. rendű alperes tulajdonába adni. A 9. SZÁM ALATTI INGATLAN vonatkozásában nem vitatta, hogy az utóbb telekalakítás során hozzáegyesített 645 m² az I. rendű alperes különvagyona, amely az ingatlan területének 18%-át teszi ki, ezért az I. rendű alperes tulajdoni hányadát a saját tulajdonába kérte adni azzal, hogy megfizet érte 12 980 000 forintot. A 7 h-i belterületi ingatlan I. rendű alperes nevében álló tulajdoni illetőségeit szintén a saját tulajdonába kérte adni 13 500 000 forintért, csakúgy mint a h-i 6 külterületi ingatlant 2 500 000 forint megváltási ár ellenében. Kérte az I. rendű alperest kötelezni az általa eladott ingatlanok vételára felének, 2 375 000 forint és 6 200 000 forint vételárrészeknek a megfizetésére. A kölcsönszerződéssel összefüggésben igényt tartott az általa megfizetett kölcsöntörlesztések felének megtérítésére, figyelembevéve azt, hogy már korábban is teljesített az I. rendű alperesnek e címen.

[7] Az éremgyűjtemény I. rendű alperesi 1/2 illetőségét magához kívánta váltani 1 750 000 forintért. Az USD megtakarítás vonatkozásában vállalta, hogy megfizet az I. rendű alperesnek 4795 USD-nek megfelelő 1 424 115 forintot.

[8] Az I. rendű alperes nem ellenezte a vagyonszármazékok megosztását. A D-i LAKÁSSal összefüggésben megváltoztatva korábbi nyilatkozatát, az eljárás során 2022. február 7-én úgy nyilatkozott, hogy abban életvitelszerűen lakik a két közös gyermekükkel és a padlástér az ő külön vagyonát képezi, emiatt vállalta, hogy a felperes tulajdoni hányadáért megváltás címén megfizet 15 725 000 forintot. A 7. SZÁM ALATTI INGATLAN tekintetében arra hivatkozott, hogy az külön vagyona volt, de elismerte, hogy azt 12 400 000 forintért értékesítette. A .../A. SZÁM ALATTI INGATLAN tekintetében állította, hogy az részben különvagyont képez, illetve abban 2020. évben értéknövelő beruházásokat végzett. Utóbb ezt az ingatlant nem kívánta magához váltani. A h-i telekingatlanok tekintetében is hivatkozott arra, hogy azok egy része különvagyona volt, mert azt a különvagyont képező ingatlan eladásából befolyt vételárából vásárolták.

[9] Az elsőfokú bíróság a Ptk. vonatkozó szakaszainak felhívásával szüntette meg a közös tulajdont úgy, hogy azt állapította meg, az I. rendű alperes a különvagyonát bizonyítani egyik ingatlan tekintetében sem tudta.

[10] Kiemelte, hogy a Ptk. 4:60. §-ának (2) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 5:84. §-ának (1) bekezdése szerint, ha szükséges a közös tulajdon megszüntetéséről döntenie, a megváltásra feljogosított személy kiválasztása során mérlegelnie köteles a felek körülményeit, így a perbeli jogvita esetében az ingatlanhoz fűződő sajátos érdekeit, a tulajdoni arányokat, a teljesítőképességet, valamint a házastársi közös vagyon megosztása esetén kiemelkedő jelentőséget kap a méltányosság is.

[11] Megállapította az ítéletének [53] pontjában, hogy „a megfelelő ellenértékre (megváltási ár) vonatkozó teljesítőképességet a peradatok alapján kizárólag a felperes valószínűsítette”. A D-i LAKÁSnál a felperes tulajdonát képező 1/2 részt az I. rendű alperes tulajdonába adta. E körben figyelemmel volt arra, hogy az I. rendű alperes – a felperes által nem vitatott – nyilatkozata szerint a háztartásában nevelt két közös gyermekkel együtt életvitelszerűen lakik a lakásban, ez pedig olyan méltánylandó körülmény, amelyet kiemelten kell figyelembe venni. A .../A. SZÁM ALATTI INGATLAN tekintetében pedig a közös tulajdont azért szüntette meg úgy, hogy az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét a felperes tulajdonába adta, mert megállapítása szerint a peradatok alapján teljesítőképességgel a felperes rendelkezett. Így az ingatlanban az I. rendű alperes részéről végzett beruházásokat is figyelembe véve, a közös tulajdon megszüntetéséről 37 525 000 forint megváltási ár megfizetése mellett rendelkezett.

[12] A 9. SZÁM ALATTI INGATLAN felperesi tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába adta, a felek által megjelölt 9 020 000 forint ellenérték megfizetése mellett. A h-i 7 belterületi ingatlant, illetve a h-i 6 külterületi ingatlant és ingatlanilletőséget, továbbá az éremgyűjteményt szintén a felperes tulajdonába adta. A kölcsönszerződés alapján teljesített összegeknél nem fogadta el az I. rendű alperes hivatkozását.

[13] Mindezekre figyelemmel arra a következtetésre jutott, hogy a felperes az ingatlanok tulajdoni hányadainak megváltásaként 53 525 000 forint, a közös vagyon megszüntetése címén további 3 360 315 forint, összesen 56 885 315 forint megfizetésére, míg az I. rendű alperes az ingatlanok megváltási árával összefüggésben 26 520 000 forint, a közös vagyon megszüntetése címén további 10 786 197 forint, összesen 37 306 192 forint megfizetésére köteles, erre tekintettel a felperest kötelezte a 19 579 123 forint különbözet kiegyenlítésére.

[14] Ez ellen az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását kérte úgy, hogy az ítéltábla az I. rendű alperessel fennálló házastársi közös vagyont akként szüntesse meg, hogy a D-i LAKÁS I. rendű alperes 1/2 tulajdonát képező hányadát adja az ő tulajdonába 17 500 000 forint ellenértékért, az ő, a .../A. SZÁM ALATTI INGATLANon fennálló 1/2 tulajdoni illetőségét pedig adja az I. rendű alperes tulajdonába 30 315 000 forint ellenértékért. A 9. SZÁM ALATTI INGATLANnak az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét szintén adja az ő tulajdonába 12 980 000 forint ellenértékért. Az ítélet további rendelkezéseit nem támadta fellebbezéssel, viszont a megváltoztatás eredményeként kérte leszállítani az értékkiegyenlítés címén fizetendő összeget 4 039 123 forintra.

[15] Másodlagosan „A polgári perrendtartásról” szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp. 381. §-a alapján kérte az ítéletet hatályon kívül helyezni és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítani, mert – véleménye szerint – a

teljesítőképessége megállapítása tekintetében szükséges az elsőfokú eljárás megismétlése vagy kiegészítése, mivel az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése az ügy érdemi eldöntésére kihatott és annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges, illetve nem észszerű.

[16] Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg azt, hogy ő rendelkezne a megváltási ár megfizetésére teljesítőképességgel, illetve ezt valószínűsítette volna a per során. Sérelmezte, hogy ezt a megállapítást az elsőfokú bíróság ellenőrizhető módon nem indokolta. Az indokolási kötelezettségnek az elmulasztása pedig azt eredményezte, hogy nem tudja megállapítani, mi volt ennek a ténymegállapításnak az oka. Utalt arra, hogy az 1/2017. (IX.11.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 13. pontjában foglaltak szerint a tulajdonközösség megváltással történő megszüntetése során a fél teljesítőképességének vizsgálata a perben időben nem korlátozott. Ez az igazolás a keresetlevélnek nem kelléke, az ügy körülményeitől függően azt rugalmasan kell kezelni, bármilyen módon történhet, ami megfelelően valószínűsíti, hogy a fél a közös tulajdon megszüntetéséből rá háruló fizetési kötelezettségének eleget tud tenni. Mellőzhető a teljesítőképesség igazolása, ha a bíróság a jogközösség megszüntetésének más módját látja indokoltnak, de akkor is, ha az ellenérdekű fél nem kéri azt, vagy a bíróság a megváltási ár részletekben való megfizetését rendeli el és a fizetendő összeg nem jelentős.

[17] Mindezekre tekintettel álláspontja szerint nem lett volna mellőzhető a felek, különösen az ő teljesítőképességének vizsgálata, mert az ítéleti rendelkezésben meghatározott, közel 20 000 000 forint összegű értékkiegyenlítés nem tekinthető csekélynek, sőt az sokszorosan meghaladja az ő teljesítőképességét. Nyilatkozott, hogy hazatelepült az ÁLLAM-ból, így a korábban elért magas jövedelme a jövőben már nem biztosított. Megpróbált ORSZÁGon elhelyezkedni, végülis több hónapnyi munka nélkül töltött időszak elteltével tudott állást vállalni, ahonnan havi nettó 931 000 forint jövedelme származik. Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta körültekintően a teljesítőképességet, ez vezetett oda, hogy méltánytalan helyzetbe került az I. rendű alperessel szemben. Azon túl, hogy a perbeli ingatlanok köréből éppen azt a legnagyobb értékű ingatlant kapta meg, amelyet soha nem kért, az ítélet jogerőre emelkedése esetén egy végrehajtási eljárással is szembe kell néznie a teljesítőképességének hiánya miatt. Nincs ugyanis reális lehetősége, hogy az általa soha nem lakott és nem használt ingatlanokat, amelyek jelenleg is az I. rendű alperes birtokában vannak, megfelelő határidőn belül értékesítse. Hivatkozott arra, hogy a jövedelmét terhelik a gyermekei felé fennálló tartásdíjfizetési kötelezettségek is, amelyek olyan jelentősek, hogy kizárólag családtagjai, testvére és édesanyja támogatásával tudja fedezni a megélhetési költségeit.

[18] Sérelmezte, hogy a teljesítőképesség vizsgálatának elmulasztásán kívül az elsőfokú bíróság az ítélete meghozatala során nem vette figyelembe az ingatlanhoz fűződő sajátos érdekek vizsgálatát, illetve a méltányosság elvét sem. Az ítéletben az ő tulajdonába adott .../A. SZÁM ALATTI INGATLAN és az I. rendű alperes tulajdonába adott D-i LAKÁS vonatkozásában kifejezett méltánytalanság mutatkozik. A .../A. szám alatti családi házban ő utoljára 2006. szeptember elején tartózkodott, több mint 16 évvel ezelőtt, azalatt az I. rendű alperes élt benne a közös gyermekekkel. Állította, hogy a 2019. évi ORSZÁGra történő visszaköltözése óta b-i lakos, így a h-i ingatlanhoz semmilyen érzelmi, gazdasági, jogi érdeke nem fűződik, oda csak a rossz emlékek kötik. Állította továbbá, hogy a gyermekei ezt a családi házat tekintik otthonuknak és ő úgy érzékeli, ha ezt nekik el kellene hagyniuk, az jelentősen megviselné érzelmileg és más szempontból is őket. A D-i LAKÁShoz ezzel szemben ő kifejezetten ragaszkodott, beleértve a 2016 januárjában megvásárolt padlástérrel is.

Ezt az ingatlant egyébként az ÁLLAM-ban végzett munkájával szerzett jövedelméből vásárolták a felek, de őt az I. rendű alperes mindvégig önkényesen kizárta abból.

[19] Rámutatott arra is, hogy a bontóper során B.-en, egy II. kerületi nagypolgári lakás átadásáról rendelkeztek az akkor még kiskorú gyermekei javára, az őket megillető tartásdíjak elszámolása, továbbá ajándékozás címén adta azt a gyermekeinek azzal, hogy továbbtanulásuk esetén ebben az ingatlanban lakhatásuk megfelelően biztosítva legyen. Az ingatlannak az értéke 200 000 000 forint és akár bérbeadás útján is hasznosítható lenne. Álláspontja szerint a D-i LAKÁS már a második olyan lakóingatlan, amely vonatkozásában az I. rendű alperes a gyermekek érdekében hivatkozással igyekszik annak tulajdonjogát megszerezni.

[20] Hangsúlyozta, hogy a keresetét is annak megfelelően alakította ki, hogy a gyermekekre tekintettel szerezhesse meg az I. rendű alperes, a .../A. SZÁM ALATTI INGATLANban az ő tulajdoni illetőségét és a közös vagyon megosztása az ingatlanok értékarányos, a felek érdekeit is figyelembe vevő megosztáson alapuljon. Ezzel az I. rendű alperes a per során egyetértett a 2022. február 7-én tett nyilatkozatáig, amikor arra hivatkozott, hogy a D-i LAKÁSban laknak életvitelszerűen és ezért megváltoztatva korábbi kérelmét, kérte az ingatlan egészének a tulajdonába adását.

[21] Állította, nem helytálló az az elsőfokú bírósági megállapítás, hogy ne vitatta volna az I. rendű alperes bentlakásra vonatkozó nyilatkozatát, hiszen a 2022. február 7-én megtartott érdemi tárgyaláson az I. rendű alperes nyilatkozatára úgy válaszolt, hogy a .../A. SZÁM ALATTI INGATLAN a gyermekek otthona. Ez vitatásként értékelhető azzal szemben, hogy a gyermekek a D-i LAKÁSban laknak.

[22] Jogilag aggályosnak és az értékviszonyok megbomlásához vezető körülménynek tekintette azt is, hogy az időközben eltelt időmúlás miatt szükségessé váló szakértői bizonyítást az elsőfokú bíróság nem rendelte el arra hivatkozással, hogy a családi házas ingatlanon kívül valamennyi ingatlan tekintetében a felek egyező nyilatkozatot tettek azok értékeire. Emiatt az I. rendű alperes a nyilatkozatait a változó körülményekhez igazíthatta és a gyermekek érdekében hivatkozva a méltányosság igényének látszatát keltve járhatott el.

[23] Véleménye szerint az I. rendű alperes a jelentős mértékű felújítási munkálatokat a saját és családja életminőségének a javítása céljából a további ottlakás szándékával végezhette, most pedig csupán anyagi megfontolások miatt a számára kedvezőbb elszámolás érdekében kíván ettől az ingatlantól megválni. Emiatt szerinte észszerűtlen döntésnek számít az, hogy a megváltozott piaci helyzet nyújtotta lehetőséget kihasználva az I. rendű alperes a per utolsó tárgyalásán bejelentett élethelyzetre tekintettel, melyet egyébként okirattal nem támasztott alá, igényt formált a D-i LAKÁSra. A felperes megjegyezte, hogy a D. és H. közötti távolság nem tekinthető olyanak, amelyet a gyermekek ne tudnának naponta megtenni.

[24] Az I. rendű alperes kérte az ítélet helybenhagyását.

[25] Állította, hogy nem indokolt az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése, mert a felperes teljesítőképes. Ezt alátámasztja, hogy ellentmondásosan nyilatkozott a jövedelméről, hiszen a havi 1 251 765 forint gyermektartásdíjon felül még havi 400 000 forintot fizet a gyermekeinek és hozzáférhető nyugdíj megtakarítással rendelkezik. Érthetetlennek tartotta, hogy a felperes b-i lakosként miért ragaszkodik a d-i ingatlanhoz.

[26] Valótlannak tartotta a felperesnek azt az állítását, hogy a gyermekek a h-i ingatlant tekintik otthonuknak, hiszen azt már elhagyták, mind a ketten D.-ben élnek, jól érzik magukat

és megkönnyíti a d-i lakhatás a mindennapjaikat, mert nulladik órájuk, illetve külön órájuk van. A b-i nagy értékű ingatlannal, amelyet a gyermekek javára ajándékozott a felperes, előadta, hogy négy közös gyermekük van, ketten B.-en élnek, ketten pedig D.-ben és a B.-en élő gyermekek sem a felperes által említett ingatlanban laknak.

[27] Az ítéltábla az anyagi pervezetés körében tájékoztatta a feleket a Ptk. 4:60. §-ának (2) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 5:84. §-ának (1) bekezdéséről és tájékoztatta őket, hogy a .../A. SZÁM ALATTI INGATLAN felperes vagy I. rendű alperes beleegyezése hiányában nem adható a tulajdonukba, így az ingatlanok csak az árverési értékesítésére kerülhet sor, vagy a keresetet ennek az ingatlan tekintetében el kell utasítani. Emiatt felhívta a felperest, nyilatkozzon, kéri-e az ingatlan árverési értékesítését és az elszámolást így terjessze elő, illetve az alperest, hogyan kéri az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését, egyúttal nyilatkozzon teljesítőképességéről.

[28] A felek a felhívásra előadták, hogy nem kérik a .../A. SZÁM ALATTI INGATLANon fennálló közös tulajdon árverési értékesítését. A felperes kérte a D-i LAKÁS 1/2 tulajdoni hányadát a 9. SZÁM ALATTI INGATLAN I. rendű alperesi tulajdoni illetőségét és azt, hogy a h-i bel- és külterületi telekingatlanok kerüljenek az I. rendű alperes tulajdonába, továbbá az általa fizetendő értékkiegyenlítést 3 526 961 forintba kérte leszállítani.

Az I. rendű alperes úgy nyilatkozott, ha a felperes nem kéri, akkor ő magához kívánja váltani a .../A. SZÁM ALATTI INGATLAN illetőségét, és 10 000 000 forint pár napon belüli megfizetését tudja vállalni, további 10 000 000 forintot 60 napon belül, az azt meghaladó összeget pedig 4 hónapon belül. Arra is hivatkozott, hogy a felperes fellebbezésmódosítása a h-i belterületi ingatlanok tekintetében hatálytalan.

[29] Az ítéltábla a felperes fellebbezését a következők szerint találta alaposnak.

[30] A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróságnak a közös tulajdont képező ingatlanok közös tulajdonának megszüntetési módjait sérelmezte, egyrészt arra hivatkozással, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a megváltási ár tekintetében teljesítőképességét, másrészt, hogy nem vizsgálta az ingatlanokhoz fűződő sajátságos érdekét és nem juttatta érvényre a méltányosság elvét. Kifogásolta azt is, hogy az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségét sem teljesítően teljesítette.

[31] Előrebocsátja az ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság nem sértett meg olyan lényeges eljárási szabályt, amely az ügy érdemére kihatott volna, és amelynek orvoslására a másodfokú eljárásban ne lett volna lehetőség, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése nem volt indokolt, nem álltak fenn a Pp. 381. §-ában írt feltételek.

[32] Jóllehet az elsőfokú bíróság a felperes teljesítőképessége tekintetében a Pp. 346. §-ának (5) bekezdésében előírtak szerint, teljesítően nem indokolta meg döntését, azonban az ítéltábla eltérő jogi álláspontja következtében a felperes teljesítőképességének vizsgálata nem vált szükségessé.

[33] Az elsőfokú bíróság a közös vagyon megosztása során ugyanis a felperes akarata ellenére adta a felperes tulajdonába, a .../A. SZÁM ALATTI INGATLAN tekintetében az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét, amelyre a Ptk. kizáró rendelkezése alapján nincs jogi lehetőség.

[34] A Ptk. 4:60. §-ának (2) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 5:84. §-ának (1) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét – ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt – megfelelő ellenérték fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja és ez nem sérti a benne lakó méltányos érdekeit.

[35] E szakasz (2) bekezdése szerint, ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, vagy a természetbeni megosztás jelentős értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat elővásárlási jog a harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti. A (3) bekezdés alapján pedig a közös tulajdon tárgyának a tulajdonostárs tulajdonba adása esetén megfelelő ellenértéket, az árverés útján való értékesítésnél a legkisebb vételárat a bíróságnak ítéletében kell megállapítania. Az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtás során sem a végrehajtó, sem a bíróság nem változtathatja meg.

[36] Mindez a perbeli esetben azzal a következménnyel járt, hogy a .../A. SZÁM ALATTI INGATLANt a felperes beleegyezése hiányában az elsőfokú bíróság nem adhatta tulajdonába, így az ítéltáblának az ingatlan tekintetében a közös tulajdon megszüntetésének más módját kellett meghatároznia.

[37] Az ítéltábla ennek érdekében a Pp. 237. §-ának (3) bekezdése alapján anyagi pervezetés körében tájékoztatta a feleket a Ptk. megjelölt rendelkezéseiről, melynek ismeretében a felek egyike sem kérte az ingatlan árverési értékesítését, ugyanakkor az I. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy szükség esetén megváltja a felperes tulajdoni illetőségét, ezért ezen ingatlan vonatkozásában az ítéltábla a közös tulajdont a Ptk. hivatkozott rendelkezése szerint akként szüntette meg, hogy a felperes tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába adta. Mivel az ingatlan az I. rendű alperes tulajdonába került, az ítéltáblának nem kellett rendelkezni az I. rendű alperes életközösség megszűnése után végzett beruházása értéknövekményének elszámolásáról sem, minthogy az a tulajdonközösség megszüntetése folytán magát az I. rendű alperest gazdagítja.

[38] A .../A. SZÁM ALATTI INGATLANNak az I. rendű alperes által történő megváltására tekintettel okafogyottá vált a felperes teljesítőképességének vizsgálata. Ugyanakkor megjegyzi az ítéltábla, hogy a fentiekben idézett szabályozás szerint a közös tulajdon megszüntetésekor kiemelt szerepet kap a tulajdonszerzési akarat. Ha pedig a félnek nincs tulajdonszerzési szándéka, nincs teljesítési akarata és állítása szerint nincs teljesítőképessége, az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetési módjánál ezt a körülményt értékelni kell, így a perbeli esetben bentlakás hiányában szóba sem jöhetett volna a felperes akarata és az általa állított teljesítőképesség hiányával szemben olyan közös tulajdon megszüntetési mód érvényre juttatása, amely ez okból számára fizetési kötelezettséget keletkeztetett.

[39] A D-i LAKÁS megváltására történő feljogosítását mindkét fél kérte. Az elsőfokú bíróság a felperes tulajdoni hányadának megváltására az I. rendű alperest jogosította fel, a Ptk. 4:60. §-ának (2) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 5:84. §-ának (1) bekezdése alapján vizsgálva

és méltánylandó körülményként értékelve, hogy az I. rendű alperes P.A.L. és P.M.J. nevű gyermekekkel életvitelszerűen az ingatlanban lakik.

A felperes alaptalanul állította a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság döntésében nem érvényesült az ingatlanhoz fűződő sajtáságos érdek vizsgálata, minthogy az elsőfokú bíróság helytállóan tulajdonított jelentőséget a gyermekek bentlakásának, csak hogy döntésével párhuzamosan a .../A. SZÁM ALATTI INGATLAN megváltására a felperest jogosította fel.

Azzal, hogy a másodfokú eljárásban a .../A. SZÁM ALATTI INGATLAN megváltására az I. rendű alperes vállalt kötelezettséget, az ítéltáblának a D-i LAKÁS közös tulajdon megszüntetési módjának meghatározásakor vizsgálni kellett a gyermekek érdekén túlmenően az I. rendű alperes teljesítőképességét, valamint érvényre kellett juttatni a házastársi közös vagyon tágabb értelemben vett természetbeni megosztása elsődlegességének követelményét. E körben kiemelkedő jelentősége van a megosztás arányosságának, melyet egyrészt a vagyontárgyak összértéke, másrészt a vagyontárgyak összetétele szempontjából is vizsgálni kell.

Az ítéltábla értékelte a megosztás során azt a körülményt is, hogy a közös vagyon körében két lakóingatlan állt rendelkezésre, melyek egyikének megváltására az ítéltáblának az I. rendű alperest kellett feljogosítania. Az I. rendű alperes jóllehet állította, hogy a d-i ingatlanban lakik, ugyanakkor a .../A. SZÁM ALATTI INGATLANt is lakja, állandó lakcíme is ott van és ez az ingatlan képezte korábban a család lakóhelyét, amely ingatlanon az elmúlt években jelentős értéknövelő beruházást végzett.

[40] Az I. rendű alperesnek a D-i LAKÁS megváltására történő feljogosítása esetén 40 000 000 forintot meghaladó értékkiegyenlítés fizetési kötelezettsége keletkezett volna, melynek megfizetésére az I. rendű alperes teljesítőképességgel nem rendelkezett, 60 napon belül mindössze 20 000 000 forintot tudott volna megfizetni, a fennmaradó összeg megfizetésére pedig még további 4 hónapon belül tudott volna kötelezettséget vállalni.

[41] Az ítéltábla a gyermekek bennlakásával összefüggésben értékelte azt a körülményt is, hogy a D.-H. távolság a napi bejárást biztosítja.

[42] Bár a mérlegelés körében az ítéltábla jelentőséget a felperes jogilag nem kikényszeríthető szándéknyilatkozatának nem tulajdonított, de szükségesnek tartja rögzíteni, hogy a felperes úgy nyilatkozott, hogy gyermekei bennlakását iskolai tanulmányaik befejezéséig a d-i ingatlanban biztosítani tudja, a gyermekek egyike nagykorú és felsőfokú tanulmányokat folytat, míg a kisebbik gyermek is közel nagykorú, így nem szorul édesanyja felügyeletére.

[43] Mindezen az ingatlanhoz fűződő érdekek és körülmények alapján az ítéltábla, a természetbeni megosztás biztosítására is figyelemmel a D-i LAKÁS megváltására a felperest jogosította fel, egyidejűleg kötelezte az I. rendű alperest a lakás kiürítésére, melynek határidejét – a közelgő karácsonyi ünnepekre is tekintettel méltányosságból a kiskorú gyermek érdekét is figyelembe véve – 60 napban határozta meg.

[44] Az ítéltábla a 9. SZÁM ALATTI INGATLAN közös tulajdonának megszüntetése körében helytállónak találta az elsőfokú bíróság döntését, annak megváltoztatására a megjelölt ingatlanok közös tulajdonának elsőfokú bíróságtól eltérő megszüntetése sem adott okot. Az elsőfokú bíróság e körben helyesen értékelte, hogy az ingatlan bennfoglalja az I. rendű alperes különvagyoni örökrészét, másrészt pedig a felperes .../A.

SZÁM ALATTI INGATLAN megváltására történő feljogosításával ezen ingatlan szomszédos a lakóingatlannal.

[45] Az ítéltábla nem talált indokot az erdő és legelő ingatlanok közös tulajdon megszüntetési módjának megváltoztatására sem, azok felperes által történő megváltása megfelel az arányosság elvének és a természetbeni megosztás követelményének, a megváltásra az I. rendű alperes feljogosítása esetén az a számára méltánytalan, teljesítőképességével arányban nem álló fizetési kötelezettséget keletkeztetett volna.

[46] Az I. rendű alperes alaptalanul sérelmezte fellebbezési ellenkérelmében a felperesnek ezen ingatlanok tekintetében módosított fellebbezési kérelmének hatálytalanságát.

Az ítéltábla anyagi pervezetésére tekintettel a felperesnek lehetősége volt arra, hogy a közös tulajdon megszüntetési módját az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatától, illetőleg a fellebbezésébe foglaltaktól eltérően határozza meg, erre egyrészt a házastársi közös vagyon megosztása egységességének elve lehetőséget biztosított, másrészt pedig a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben egységes a bírói gyakorlat abban, hogy a fellebbezés folytán az ítélet egész terjedelmének felülbírálása csak akkor nem lehetséges, ha a fellebbezéssel kizárólag az eljárási költség kérdésében éltek. A per fő tárgyát érintő fellebbezés tehát teljes terjedelmében megnyitja a másodfokú bíróság mérlegelési lehetőségét a megszüntetés legalkalmasabb módjának a megválasztására, így olyan lehetőségek figyelembevételére is, amelyek korábban az érintettek tiltakozása miatt, vagy a megkívánt hozzájárulások hiányában nem voltak alkalmazhatóak, de ezek az akadályok a másodfokú eljárás során elhárultak. Ehhez képest a megszüntetési módok lehetőségének a másodfokú eljárás során bekövetkező bővítése nem jelent keresetváltoztatást vagy fellebbezés változtatást, mert a kereset, illetőleg a fellebbezés tárgya közös tulajdon legalkalmasabb módon történő megszüntetése (BH1993. 672.)

[47] Az ítéltábla azonban a módosított fellebbezési kérelem hatályossága ellenére ezen ingatlanok vonatkozásában az elsőfokú bíróság helytálló döntésének megváltoztatására nem talált indokot.

[48] Az ítéltábla mindezekre figyelemmel – követve részben az elsőfokú bíróság elszámolását – a peres felek között a következő közös vagyoni vagyonmérleget állapította fel.

Közös Felperes	vagyon	Alperes
1. D-i LAKÁS (d-i .../9 hrsz.)	35 000 000 forint	
2. H., ... u. 7. szám alatti lakás	eladási ár 12 400 000 forint	
3. .../A. SZÁM ALATTI INGATLAN szám		

alatti ingatlan (h-i ... hrsz.)
46 206 000 forint

4. 9. SZÁM ALATTI INGATLAN

alatti ingatlan (h-i ... hrsz.)
18 040 000 forint

5. H., Sz. utcai ingatlanok 27 000 000 forint

- H., Sz. u. 6. szám
alatti ingatlan (h-i ... hrsz.)
- H., Sz. u. 6/A. szám
alatti ingatlan (h-i ... hrsz.)
- H., Sz. u. 6/B. szám
alatti ingatlan (h-i .../3 hrsz.)
- H., Sz. u. 6/C. szám
alatti ingatlan (h-i .../1 hrsz.)
- H., Sz. u. 6/E. szám
alatti ingatlan (h-i .../3 hrsz.)
- H., Sz. u. 6/F. szám
alatti ingatlan (h-i .../4 hrsz.)
- H., Sz. u. 6/D. szám
alatti ingatlan (h-i .../2 hrsz.)

6. Külterületi ingatlanok: 5 000 000 forint

H.:

- erdő, legelő .../17 hrsz. 998/163556 hányada
- legelő .../6 hrsz. 1/1 hányada
- legelő .../7 hrsz. 1/1 hányada
- legelő .../8 hrsz. 1/1 hányada
- legelő .../9 hrsz. 1/1 hányada
- legelő .../10 hrsz. 1/1 hányada

7. H.-i ingatlan eladási ára
4 750 000 forint

8. Éremgyűjtemény 3 872 400 forint

9. Magánnyugdíjpénztári megtakarítás 2 848 230 forint

forint

81 396 000 forint

73 720 630

Összesen:

155 116 630 forint

Egy összeg forint	főre	jutó 77 558 315
Felperesnél 73 720 630 forint		
Felperesnek alperestől 3 837 685 forint		jár

[49] A felállított vagyonmérleg nem tartalmazza az elsőfokú bíróság által a tartozások elszámolása körében megállapított – a felek által nem vitatott – I. rendű alperes általi megtérítési kötelezettséget, amely 2 211 192 forint volt.

[50] Mindezekre tekintettel felperesnek jár közös vagyon megosztása körében
3 837 685 forint

Tartozás	elszámolásából	adódó	megtérítési	kötelezettséggként
				2 211 192 forint

Összesen:

6 048 877 forint, melynek megfizetésére az ítéltábla az I. rendű alperest kötelezte.

[51] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. §-ának (2) bekezdése alapján úgy változtatta meg, hogy a D-i LAKÁSt a felperes, a .../A. SZÁM ALATTI INGATLANt az I. rendű alperest tulajdonába adta, mellőzte a felperes értékkiegyenlítés megfizetésére kötelezését és ugyanakkor kötelezte az I. rendű alperest a D-i LAKÁS kiürítésére és a megállapított értékkiegyenlítés megfizetésére. Az ítéltábla az ingatlanok közös tulajdon megszüntetési módjainak részbeni megváltoztatásához igazította az ingatlanügyi hatóság megkeresését, e körben mellőzte a felperes tulajdonjogának értékkiegyenlítés fizetésétől függő bejegyzését, míg az I. rendű alperes vonatkozásában értékkiegyenlítéstől függő bejegyzést a megváltási ár összegére tekintettel csupán egy, az alacsonyabb értékű ingatlan vonatkozásában írt elő.

[52] A PK vélemény 16. pontja értelmében mivel a másodfokon végzett anyagi pervezetésre tekintettel a felperes és az I. rendű alperes kérelmétől is részben eltérő megszüntetési módot választott a másodfokú bíróság, a perköltséget a felek között arányosan osztotta meg, megállapítva, hogy egyik fél sem köteles a másik fél javára perköltség megtérítésére.

[53] A felperesnek a fellebbezési illetékre kiterjedő költségfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett fellebbezési illeték megtérítésére pedig az ítéltábla egyenlő arányban kötelezte a feleket a Pp. 101. §-ának (1) bekezdése és a Pp. 102. §-a (1) bekezdésének 2. mondata alapján, amely utóbbi szerint, ha egyik fél sem köteles perköltség megtérítésére, a felek a meg nem fizetett illetéket egyenlő arányban fizetik meg.

Debrecen, 2022. november 24.

Szilágyiné dr. Karsai Andrea s.k. a tanács elnöke, Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit s.k. előadó
bíró, Dr. Szűcs Lajos s.k. bíró