



Győri Ítéltábla

Pf.III.20.057/2021/7.

A Győri Ítéltábla dr. Koszorú István (cím9) ügyvéd által képviselt **Felperes1** (cím3) **felperesnek** Gáli Ügyvédi Iroda (cím12 ügyintéző: dr. Gáli Gergely ügyvéd) által képviselt **Alperes1** (cím13) I.r. és a dr. Szabó András Pál kamarai jogtanácsos által képviselt **Alperes2** (cím4) **II.r. alperes** ellen tulajdonközösség megszüntetése iránt indított perben a Győri Törvényszék 2021. február 8. napján kelt P.20.180/2020/30. számú ítélete ellen az I. r. alperes 31. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy fizessen meg az Államnak az illetékes adóhatóság felhívására és számlájára 47.600 (negyvenhétezer-hatszáz) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket, a felperesnek pedig 15 napon belül 15.000 (tizenötezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ezzel az ítélettel szemben fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított és a fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes házasságát a Soproni Járásbíróság P.20.450/2015/15. számú, 2016. április 12. napján kelt és jogerős ítéletével felbontotta. A felek házassági életközössége 2015. március 1-jén szakadt meg.

Az $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonukat képező helységi hrsz.1 helyrajzi számú, cím3 szám alatt ingatlan (vagyonleltár 1. tétele) – 192.229,92 CHF és járulékai (PLH-21006/07. számú hitelszerződés), illetve 42.630,18 EUR és járulékai (...1..) erejéig – a II.r. alperes javára bejegyzett keretjelzálogjogok terhelik.

A felperes 2015. március 01. és 2020. október 22. napja között a ...1. számú hitel törlesztésére 7.161.196,- Ft-ot, a ...07. számú lakáscélú hitel vonatkozásában 14.432.228,- Ft-ot fizetett meg, míg az I.r. alperes a lakáscélú hitelre 2015. december 16. napján különvagyonából 17.000.000,- Ft tőke előtörlesztést teljesített. Mindkét hitel 2020. március óta moratórium hatálya alatt áll, a fennálló hiteltartozás a ...1. számú szerződés alapján 8.806.457,- Ft, a .../07. számú szerződés alapján 15.962.831,- Ft.

A felperes az életközösség megszakadását követően az ingatlanon 10.585.287,- Ft költséggel járó, és az ingatlan értékét 9.000.000,- Ft-tal növelő beruházást végzett.

Az ingatlan jelenlegi összforgalmi értéke a felperesi beruházások figyelembevételével 72.000.000,- Ft.

[2] A felperes nevén nyilvántartott, helység1i hrsz.2 helyrajzi számú ingatlan az I.r. alperes különvagyonát képezi.

A felperes és az I.r. alperes a házasságuk fennállása alatt az alábbi ingóságokat szereztek: a 2. tétel alatti, az 1920-as évekből származó fa íróasztalt 90.000 Ft értékben, a 3. tétel alatti száz darab könyvet és a két doboznyi történelmi tárgyú és korú újságokat 380.000 Ft értékben, a 4. tétel alatti, az IKEA-ból származó fenyőkomódot 90.000 Ft értékben, az 5. tétel alatti egy pár negyvennégyes méretű sicipőt és egy pár száznyolcvanas sílécet 150.000 Ft értékben, a 6. tétel alatti sötét színű könyvespolcot 150.000 Ft értékben, a 7. tétel alatti dohányzóasztalt 10.000 Ft értékben, a 8. tétel alatti házat ábrázoló, 60x40 centiméter nagyságú grafikát 10.000 Ft értékben, a 9. tétele alatt felvett Hemnes típusú, az IKEA-ból származó gardrób szekrényt 100.000 Ft értékben és a 10. tétel alatti ást, vasvillát és gereblyét 10.000 Ft értékben.

A felperes 2-8. és a 10. tétel alatti ingóságokat 890.000,- Ft értékben a per alatt az I.r. alperes részére kiadta.

[3] A felperes a módosított kereseti kérelmében a helység1i hrsz.1 helyrajzi számú, természetben cím3 szám alatti ingatlanon az I.r. alperessel fennálló házastársi vagyontörsösség megszüntetését kérte akként, hogy a bíróság az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 13.311.088,- Ft megváltási ár 90 napon belüli megfizetése ellenében adja a tulajdonába, és – az I.r. alperessel egymás közti jogviszonyukban - kötelezze őt a tulajdonközösség megszüntetése után fennmaradó hiteltartozás a II.r. alperes részére való visszafizetésére. Kérte az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresését tulajdonjoga bejegyzése iránt. A II.r. alperest a fentiek tüzésére kérte kötelezni.

[4] A II.r. alperes ellenkérelmében a kereset teljesítését nem ellenezte azzal, hogy egyik adóstárs kötelemből történő kiengedéséhez sem járult hozzá.

[5] Az I.r. alperes végleges ellenkérelmében elsödlelesen a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik. A Covid-19 világjárvány miatt ugyanis az ingatlan értéke 15%-t csökkent.

Másodlagosan nem ellenezte a helység1i hrsz.1 helyrajzi számú ingatlanon fennálló $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetősége felperes általi megváltását, azonban 45.431.537,- Ft ellenértékre tartott igényt.

Az I.r. alperes módosított viszontkeresetében a tulajdonába kérte adni a vagyonteltár 2-8. és 10. tétele alatt megjelölt közös vagyoni ingóságokat. Kérte annak megállapítását is, hogy a

helységi hrsz.3 helyrajzi számú külterületi telek a tulajdonát képezi. A viszontkeresete kiterjedt a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére is.

[6] A felperes viszontkereseti ellenkérelmében nem ellenezte a viszontkereset teljesítését.

[7] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felek házastársi közös vagyonát akként osztotta meg, hogy az **I.r. alperes** tulajdonába adta a **2. tétel** alatti, az 1920-as évekből származó fa íróasztalt 90.000 Ft értékben, a **3. tétel** alatti száz darab könyvet és a két doboznyi történelmi tárgyú és korú újságokat 380.000 Ft értékben, a **4. tétel** alatti, az IKEA-ból származó fenyőkomódot 90.000 Ft értékben, az **5. tétel** alatti egy pár negyvennégyes méretű sicipőt és egy pár száznyolcvanas sílécet 150.000 Ft értékben, a **6. tétel** alatti sötét színű könyvespolcot 150.000 Ft értékben, a **7. tétel** alatti dohányzóasztalt 10.000 Ft értékben, a **8. tétel** alatti házat ábrázoló, 60x40 centiméter nagyságú grafikát 10.000 Ft értékben és a **10. tétel** alatti ásót, vasvillát és gereblyét 10.000 Ft értékben; mindösszesen 890.000 Ft értékben. A vagyonleltár **9. tétele** alatt felvett Hemnes típusú, az IKEA-ból származó gardrőbszekrényt 100.000 Ft értékben a felperes tulajdonába adta.

A felperes és az I.r. alperes $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$ arányú tulajdonában álló, a vagyonleltár **1. tételszáma** alatti, helységi hrsz.1 helyrajzi számú, természetben cím3 szám alatt található ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta házastársi közös vagyon megszüntetése jogcímén 16.423.644 Ft megváltási árért, amelynek megfizetésére 90 napos teljesítési határidővel kötelezte a felperest.

Megkereste Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Soproni Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy a teljesítés igazolását követően az I. r. alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségére a felperes tulajdonjogát jegyezze be házastársi közös vagyon megszüntetése jogcímén.

Rögzítette, hogy a II. rendű alperes felé fennálló, a ...1 számú és a ...07 számú szerződésekből eredő tartozást a felperes és az I. rendű alperes viszonyában a felperes köteles megfizetni.

Megállapította, hogy a helységi hrsz.3 helyrajzi számú ingatlan az I.r. alperes tulajdonát képezi. Megkereste Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Soproni Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy felperes tulajdonjogát az ingatlan tulajdoni lapjáról törölje, és különvagyon jogcímén az I. rendű alperes tulajdonjogát jegyezze be.

Kötelezte a peres feleket a fenti változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésének türéseire.

Kötelezte a felperest a Magyar Állam javára 769.500 Ft feljegyzett eljárási illeték, valamint a Győri Törvényszék Gazdasági Hivatala javára – annak felhívására - 79.740 Ft állam által előlegezett költség, továbbá az I.r. alperest a Magyar Állam javára 1.500.000 Ft feljegyzett eljárási illeték, valamint a Győri Törvényszék Gazdasági Hivatala javára – annak hívására - 239.220 Ft állam által előlegezett költség megfizetésére.

Kötelezte az I.r. alperest 820.000 Ft perköltség a felperes javára való – 15 napon belüli - megfizetésére.

[8] A határozatának – a fellebbezés szempontjából releváns - indokolásában rögzítette, hogy a perben beszerzett aggálytalan szakvélemény alapján az ingatlan forgalmi értéke 72.000.000 forint, amelyből 9.000.000 Ft értéket a felperes az életközösség megszakadását követően a különvagyonából hozott létre. Ezért a felek közös vagyonához - a 2-10.tételszám alatt felvett ingóságok 990.000,- Ft értékén túl – további 63.000.000,- Ft ingatlanérték érték tartozik. Így a házastársi vagyon összértéke 63.990.000 forint. Ennek fele összege, azaz 31.995.000.-Ft illeti személyenként a feleket.

Az ingatlant azonban összesen 24.769.288 Ft tartozás terheli, amelyet a Ptk. 4:61.§ (4) bekezdése értelmében a vagyontárgynak a megosztást követően kizárólagos tulajdonosává váló felperes visel. Ezért az I. r. alperesnek járó megváltási árat ezen tartozás fele összegének levonásával kell meghatározni. A 31.995.000,- Ft nettó érték -12.384. 644.-Ft =19.610.356 Ft illetné tehát az I. r. alperest.

Ezen összegből levonandó 2.296.712,- Ft, mert a felperes 2015. március 01. és 2020. október 22. napja között az ingatlant terhelő tartozásokra a reá jutónál ennyivel magasabb összeget fordított. A megfizetett hiteltartozás 38.593.424,- Ft, ennek I.r. alperes által fizetendő fele része 19.296.712,- Ft, ám az I.r. alperes csupán 17.000.000,- Ft-ot teljesített.

Ily módon az I.r. alperesnek a házastársi közös vagyonból $19.610.356 - 2.296.712 = 17.313.644,-$ Ft járna, amelyből azonban 890.000,- Ft-ot a 2-8. és 10. tételszám alatti ingóságok tulajdonának megszerzésével megkapott.

A fenti – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V.tv. (Ptk.) 4:57.§. (3), 4:61.§. (1), (4) 4:60.§. (2) 5:83. §. (1) bekezdései alapján elvégzett - elszámolás eredményeként tehát az I.r. alperesnek járó, a felperes által fizetendő megváltási ár összege 16.423.644,- Ft.

[9] Az elsőfokú bíróság a perköltségről és annak viseléséről a Pp. 83.§ (1) és (2) bekezdése, továbbá az 1/2017. (IX.11.) PK vélemény 16. pontjára figyelemmel rendelkezett.

[10] Az I. r. alperes a fellebbezésében az ítélet megváltoztatását és a javára fizetendő megváltási ár 595.000 Ft-tal történő felemelését (összesen 17.018.644 Ft) és a felperes perköltségben (14.875 Ft) marasztalását kérte.

Az álláspontja szerint helytelen az ítélet azon számítási módja, amely az I. r. alperes jutójából levonja a közös vagyonba tartozó 2-8. és 10. tételszám alatti ingóságok teljes ellenértékét. Az I. r. alpereshez az ingóságokból neki jutó összeg (495.000,- Ft) helyett 890.000,- Ft értékű ingóság jut. A kettő különbözete, azaz 395.000,- Ft, amely több a jutójánál, ezért csak ez az összeg vonható le a megváltási árból.

[11] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az I.r. alperes – csatolt díjjegyzékkel felszámított – perköltségben marasztalását kérte.

[12] Az I. r. alperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

[13] Az ítéltábla az elsőfokú ítélet hivatalbóli hatályon kívül helyezésére alapot adó – a Pp.380 §-a szerinti – eljárási szabálysértést nem észlelt. Az elsőfokú ítéletet a Pp.370. § (1) bekezdésének megfelelően, a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között, a Pp. 369.§. (3) bekezdés c) pontjában írt felülbírálati jogkörében eljárva, a házastársi közös tulajdon megszüntetése során alkalmazott elszámolás tekintetében bírálta felül.

Az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítás lefolytatásával megalapozott tényállást állapított meg, és az általa felhívott törvényi rendelkezések helytálló alkalmazásával döntött a felek házastársi közös vagyonának megszüntetéséről.

[14] A peradatok alapján helytállóan határozta meg a közös vagyonhoz tartozó vagyontárgyak (ingók és ingatlan) körét és értékét, majd ebből a volt házastársakat személyenként megillető vagyonrész értékét (jutót) is. Ennek számítása körében a Ptk. 4:60.§ (1) bekezdés helyes alkalmazásával állapította meg, hogy a házastársi közös vagyonba tartozó ingatlant használó felperes által - a különvagyona terhére – elvégzett beruházás miatti értéknövekedés (9.000.000,-Ft) nem szolgálhat az I. r. alperes javára.

A Ptk. 4:61.§ (4) bekezdésének megfelelően pedig a megosztható közös vagyon értékét csökkentette a még fennálló közös tartozás összegével (63.990.000,-Ft – 24.769.288,-Ft = 39.220.712,-Ft) .

Az I. r. alperest megillető vagyonrész, azaz 39.220.712,-Ft : 2 = 19.610.356,- Ft terhére pedig jogszerűen számolta el az elsőfokú bíróság az ingatlant terhelő tartozásokra 2015. március 1. és 2020. október 22. napja közötti időszakban a felperes által a reá eső résznél magasabb összegben teljesített kifizetéseket.

[15] A fenti kalkuláció eredményeként az elsőfokú bíróság az I. r. alperesnek jutó vagyonrész értékét a házastársi közös vagyon valamennyi elemének (ingatlan és ingóságok) figyelembevételével – általa sem vitatottan - 17.313.644,- Ft-ban határozta meg. Az elsőfokú bíróság – figyelemmel az I. r. alperes viszontkeresetére – az I. r. alperesnek jutó vagyonrészt az igényelt ingóvagyontárgyak tulajdonba adásával (890.000,- Ft), valamint 16.423.644,- Ft értékkülönbözet felperes általi megfizetésével rendezte.

[16] Az I.r. alperes által a fellebbezésben írt – és a törvényszék egységes számszaki levezetéséből kiragadott – számítás azért hibás, mert nem egészében számítva osztja meg a házastársi közös vagyont, hanem külön felezi el az ingóságokat.

[17] Az ingóságok külön elosztása esetén azonban az ingatlan értékmegosztását is külön kell elvégezni. Azonban ez esetben is ugyanazon, az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított értékkülönbözeti összeghez, azaz 16.423.644,- Ft összeghez jutunk.

[18] A fellebbezésben levezetettek szerint $990.000,- \text{ Ft} : 2 = 495.000,- \text{ Ft}$ értékű ingó járna a feleknek, ezzel szemben a felperes $100.000,-$, az I.r. alperes $890.000,- \text{ Ft}$ értékű ingóságot kap természetben, vagyis I.r. alperesnek kellene $395.000,- \text{ Ft}$ értékkiegyenlítést fizetni a felperesnek.

Az ingók külön elosztása esetén azonban az ingatlanra vonatkozó elszámolást is külön kell elvégezni. Ennek eredményeként pedig az ingatlan után a felperes által I.r. alperesnek fizetendő megváltási ár nem $17.313.644,- \text{ Ft}$, hanem $16.818.644,- \text{ Ft}$ lesz. $(72.000.000,- \text{ Ft} - 9.000.000,- \text{ Ft}$ beruházás - $24.769.288,- \text{ Ft}$ kölcsöntartozás = $38.230.712,- \text{ Ft}$, ennek fele, azaz $19.115.356,- \text{ Ft}$ járna személyenként a feleknek. Ebből levonva a felperes által fizetett többlettörlesztést: az I.r. alperes jutója, azaz a felperes által az I.r. alperesnek fizetendő ingatlan megváltási ár $16.818.644,- \text{ Ft}$ -ot tesz ki.

Az I.r. alperes által az ingóvagyon megosztása körében a felperesnek fizetendő $395.000,- \text{ Ft}$ és a felperes által az ingatlannal kapcsolatosan az I.r. alperesnek fizetendő $16.818.644,- \text{ Ft}$ összeszámításával ugyanúgy $16.423.644,- \text{ Ft}$ felperes által fizetendő megváltási árhoz jutunk, mint a törvényszék által végzett egységes számítással.

[19] A fellebbezési álláspont elfogadása tehát azt eredményezné, hogy az I. r alperes a házastársi vagyonból neki járóhoz képest magasabb értékhez jutna.

[20] A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[21] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért az I. r. alperes a Pp. 83.§. (1) bekezdése és a Pp. 102.§ (1) bekezdése alapján köteles a költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt 47.600 forint fellebbezési illeték állam javára való megfizetésére.

[22] Az ítéltábla a felperesnek járó másodfokú perköltség összegéről a kifejtett ügyvédi tevékenység figyelembevételével, mérlegeléssel a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése alapján határozott.

Győr, 2021. április 29.

Dr.Maurer Ádám s.k.
Mészáros Zsolt s.k.

a tanács elnöke
bíró

Dr.Sarmon Hedvig s.k.

előadó bíró

Dr.