



Fővárosi Ítéltábla

17.Pf.20.006/2023/8.

A Fővárosi Ítéltábla dr. Garas Csilla ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes (ingatlan címe<sup>3</sup>) felperesnek – dr. Vigh Annamária ügyvéd (ügyvéd címe.) által képviselt alperes (ingatlan címe.) alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. november 14. napján meghozott 20.P.20.588/2021/65. számú ítélete ellen az alperes 67. és 71. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (százezer) forint másodfokú perkiöltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperes keresetében a házastársi közös vagyon megosztása iránti jogát érvényesítette. Ennek keretében az alperessel utolsó közös lakhelyéül szolgáló perbeli ingatlan helyrajzi számlú – természetben ingatlan címe. szám alatti – lakásingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan) házastársi különvagyon és közös vagyon jogcímén elsődlegesen összesen 82/100 arányú, másodlagosan 1/2 arányú tulajdonjoga bejegyzését, az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését, megtérítési igény jogcímén 4.000.000 forintot, közös vagyon megosztása jogcímén 2.835.000 forintot követelt. Az ingatlan-nyilvántartásban az alperes tulajdonaként nyilvántartott ingatlan címe<sup>3</sup> ingatlan címe<sup>3</sup>. szám alatti lakás (továbbiakban: ingatlan címe<sup>3</sup> lakás) eladási árának 3/12 része, azaz 9.500.000 forint, továbbá a Fiat Multipla típusú személygépjármű fele értékéért 50.000 forint megfizetésére kérte kötelezni. Kérte továbbá az alperes kötelezését a felperes különvagyont képező „halacska” szekrény kiadására 5.000 forint értékben, valamint 2021. október 15. napjától a közös vagyon megszüntetésének napjáig havonta 112.500 forint többlethasználati díj megfizetésére.

[2] A perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését akként kérte, hogy a bíróság az alperes tulajdoni illetőségét 11.358.000 forint ellenérték fejében adja a tulajdonába, ezzel egyidejűleg kötelezze az alperest az ingatlan kiürítésére és birtokba bocsátására. Kérte az alperes kizárólagos lakáshasználati jogának a megszüntetését is. A közös vagyon megszüntetése körében a gyermekek lakáshasználati jogának ellenértékeként 12.600.000 forintot kért levonni a felperes jutójából.

[3] Az alperes érdemi ellenkérelmében a házastársi közös vagyon megosztását, ezen belül a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte. A perbeli ingatlanon a felperes házastársi közös vagyon jogcímén szerzett 1/2 arányú tulajdonjogát elismerte, ezt meghaladóan a tulajdoni kereset elutasítását kérte. A közös tulajdon megszüntetését elsődlegesen alkalmatlan időpontra hivatkozással kérte elutasítani, másodlagosan kérte az ingatlan kizárólagos tulajdonába adását, a felperes 1/2 arányú tulajdonjogának az ellenértékét a két gyermek lakáshasználati joga ellenértékének a figyelembevételével 9.475.000 forintban határozta meg. A Fiat Multipla típusú személygépjármű értékének az elszámolását és a „halacska” szekrény kiadását nem ellenezte. Állította, hogy az ingatlan címe3 ingatlan a különvagyonát képezi, ellenkező esetre ezen megtérítési igénnyel szemben kérte az ingatlanközvetítő díjának felperesre eső része erejéig 482.600 forint beszámítását. A 4.000.000 forint megtérítési igény és a 2.835.000 forint elszámolás iránti igény alaposságát vitatta.

[4] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest annak tűrésére, hogy a perbeli ingatlanra a felperes 1/2 arányú tulajdonjogát házastársi közös vagyon jogcímén az ingatlanügyi hatóság bejegyezze. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont elsődlegesen akként szüntette meg, hogy a felperes 1/2 tulajdoni hányadát 25.250.000 forint megváltási ár ellenében az alperes tulajdonába adta, és kötelezte az alperest annak – az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 90 napon belüli – megfizetésére. Arra az esetre, ha az alperes határidőn belül a megváltási árat nem fizeti meg, a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy az alperes 1/2 tulajdoni hányadát 31.550.000 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta és kötelezte a felperest, hogy a megváltási árat 30 nap alatt fizesse meg. Kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 2021. október 15-től 2022. november 30-ig terjedő időszakra 759.375 forint többlethasználati díjat, a közös tulajdon megszüntetésének időpontjáig minden hónapban előre esedékesen havi 56.250 forint többlethasználati díjat, valamint további 9.550.000 forintot és 846.893 forint perköltséget, továbbá ugyanezen határidőn belül adja ki a felperes különvagyonát képező „halacska” szekrényt 5.000 forint értékben. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította és az illetékes ingatlanügyi hatóságot megkeresni rendelte a tulajdonváltás – közös tulajdon megszüntetése függvényében történő – ingatlan-nyilvántartási átvezetésére.

[5] A döntését a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 4:53. § c) pontjára, 4:57. § (1) bekezdésére, 4:60. § (1) és (2) bekezdésére, 4:61., 4:62. §-aira, 4:38. § (1)-(3) bekezdéseire, 5:13. § (2) bekezdésére, 5:84. § (1)-(6) bekezdéseire alapította.

[6] Határozatát a fellebbezett körben azzal indokolta, hogy a perbeli ingatlan a felek fele-fele arányú közös tulajdona. A tulajdonközösség megszüntetésénél nyomatékosan vette figyelembe az ingatlanban bent lakó kiskorú gyermekek érdekét és azt, hogy a bontóperben a bíróság a szülői felügyeleti jog gyakorlására az alperest jogosította fel.

[7] Nem látta bizonyítva, hogy a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esne. A felek között a perbeli ingatlan folyamatos konfliktusforrást jelent, ezért szükségesnek tartotta a közös tulajdon megszüntetését. Kifejtette, hogy a kiskorú gyermekek lakhatását, eddigi életkörülményeit továbbra is akként látja biztosítva, hogy ha az évek óta fennálló helyzetre figyelemmel az alperes teljesítőképessége alapján elsődlegesen a perbeli ingatlant ellenérték fejében az ő kizárólagos tulajdonába adja. Alternatív megszüntetési módot alkalmazott arra az esetre, hogy ha az alperes a megváltási ár megfizetésére nem lenne képes, úgy a felperest jogosította fel az alperesi illetőség magához váltására. A perben szerzett igazságügyi szakértői szakvélemény alapján a perbeli ingatlan beköltözhető forgalmi értékét 63.100.000 forintban állapította meg, míg a lakott forgalmi értékét ennek 60%-ában. A perbeli ingatlanban bentlakó két kiskorú gyermek lakáshasználati jogának az értékét a beköltözhető és a lakott forgalmi érték különbözete negyedének a kétszeres összegében állapította meg (12.600.000 forint), és ennek fele összegével (6.300.000 forinttal) csökkentette a felperesi  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányad beköltözhető forgalmi értéke alapján járó ellenértéket (31.550.000), ez alapján az alperes által fizetendő ellenérték (megváltási ár) összegét 25.250.000 forintban határozta meg. A másodlagos megszüntetési mód tekintetében kifejtette, hogy a felperes által fizetendő megváltási árat a gyermekek lakáshasználati joga nem befolyásolja.

[8] Az ingatlan címe<sup>3</sup> ingatlan tekintetében rögzítette, hogy annak  $\frac{1}{2}$  arányú tulajdonjogát az alperes az édesanyjával az életközösség ideje alatt kötött életjáradéki szerződéssel szerezte meg, ebből adódóan az közös vagyon, és mivel az alperes az életközösség megszűnését követően a felperes hozzájárulása nélkül értékesítette az ingatlant, így az eladási ár  $\frac{1}{4}$ -ére, azaz 9.500.000 forintra a felperes alappal tarthatott igényt. A közös személygépjármű eladási ár fele értéke (50.000 forint) felperes javára történő elszámolásával együtt kötelezte az alperest összesen 9.550.000 forint megfizetésére.

[9] Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte az alperes által fizetendő megváltási ár 23.150.000 forintra leszállítását, továbbá az ingatlan címe<sup>3</sup> ingatlan kapcsán a felperest terhelő 9.550.000 forint (helyesen: 9.500.000 forint) megfizetésének a mellőzését. A fellebbezése az ítélet ezt meghaladó rendelkezéseit nem érintette.

[10] A fellebbezését a megváltási ár csökkentése körében azzal indokolta, hogy a 2022. szeptember 5-én kelt beadványában is vitatta a szakvéleményben foglalt négyes osztó alkalmazását, és a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 220. § (1) bekezdés a) pontja alapján kérte a szakvélemény kiegészítését. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az igazságügyi szakvélemény kiegészítése iránti indítványának nem adott helyt, és a Pp. 346. § (5) bekezdése alapján a felajánlott bizonyítás mellőzését nem indokolta.

[11] Fenntartotta azt az érvelését, hogy a jogerős bontó ítélet alapján a két kiskorú gyermek szülői felügyeleti joga gyakorlására kizárólagosan jogosult, és két kiskorú gyermek a perbeli ingatlanban él életvitelszerűen, ezért a beköltözhető és lakott forgalmi érték különbözetét adó 25.200.000 forintot nem négygyel kell osztani, hanem a ténylegesen a használatra jogosultak (alperes és a két gyermek) száma alapján hárommal. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem adta indokát a négyes osztó alkalmazásának. Álláspontja szerint a helyesen alkalmazott hármas osztó alapján a két gyermek bentlakása miatti értékcsökkenés 16.800.000 forint, amelynek fele összegét kell levonni a felperes 31.550.000 forint jutójából, ez alapján kérte az elsőfokú bíróság által megállapított 25.250.000 forint megváltási ár csökkentését  $(31.550.000 - 8.400.000 =)$  23.150.000 forintra.

[12] Az ingatlan címe<sup>3</sup> ingatlannal kapcsolatban fenntartotta azt az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját, hogy nem szerez tulajdonjogot az életjáradéki szerződésben a házastárs akkor, ha az életközösség alatt tartási szolgáltatásra egyáltalán nem került sor. E körben változatlanul hivatkozott a BH2002.312. számú eseti döntésre. Álláspontja szerint nincs jelentősége annak, hogy az életjáradéki szerződés megkötését megelőzően éveken át támogatta-e az édesanyját, annak viszont igen, hogy kétséget kizáróan nem bizonyított, hogy az életjáradéki szerződés megkötését követően az édesanyja haláláig négy hónapra havi 25.000 forint életjáradékot fizetett. Azt sem igazolta a felperes, hogy a néhai közüzemi számláit ilyen értékben a házastársi közös vagyonból fizették. Álláspontja szerint a nem létező tény bizonyítása nem lehetséges, ezért a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az életjáradéki szerződés alapján teljesítés történt-e. Hivatkozott arra is, hogy a felek közötti levelezés perben történő felhasználását a felek maguk zárták ki. Tekintettel arra, hogy az ingatlan címe<sup>3</sup> ingatlan a különvagyona volt, a felperes alaptalanul tartott igényt házastársi közös vagyon megosztása jogcímén 9.550.000 (helyesen: 9.500.000) forint megfizetésére.

[13] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján.

[14] A fellebbezés nem alapos.

[15] Az ítéltábla a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el. Az elsőfokú ítélet kötelező hatályon kívül helyezésére okot adó körülmények [Pp. 379-380.§] hiányában az elsőfokú bíróság ítéletét – a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között [Pp. 370.§ (1) bekezdése] – bírálta felül.

[16] Az elsőfokú bíróság ítéletének keresetet elutasító rendelkezése a Pp. 385. § (5) bekezdése alapján fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság döntését kizárólag a közös tulajdon megszüntetése esetén az alperes által fizetendő megváltási ár összege és az ingatlan címe<sup>3</sup> ingatlannal kapcsolatos fizetési kötelezettsége tekintetében támadta, ezért a másodfokú eljárásban a felülbírálat is csak ezekre terjedt ki.

[17] Az alperes a másodfokú eljárásban már nem vitatta a perbeli ingatlan beköltözhető és lakott forgalmi értékét, a két kiskorú gyermek lakáshasználatának az értékét is ebből vezette le és e körben kérte a szakvélemény kiegészítését. A fellebbezésben foglaltakkal ellentétben azonban a kiskorú gyermekek bentlakásának értékcsökkentő hatása nem szakkérdés. A bíróság az értékcsökkenés mértékét mérlegelés alapján – a használati jog terjedelmét, a gyermekek számát, korát, helyzetét (pl. betegségét) figyelembe véve – állapítja meg. A beköltözhető és a lakott forgalmi érték ismeretében, e két érték különbözetében állapítja meg a lakottság értékcsökkentő hatását. Ezt követően, az eset körülményeitől függően, belátása szerint határozza meg, hogy az itt megállapított értékcsökkenésből mennyi a gyermek(ek) bennlakására eső rész, amelyet a tulajdonostárs szülők között egyenlő

arányban kell megosztani [az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. (IX.11.) PK vélemény 8. pontja]. A kiskorú gyermekek bentlakása értékcsökkentő hatása tekintetében kizárólag a kiindulási alapot képező ingatlanforgalmi érték meghatározásához szükséges különleges szakértelem. Az elsőfokú bíróság a szükséges szakértői bizonyítást lefolytatta, annak eredménye alapján a perbeli ingatlan beköltözhető és lakott forgalmi értékét megállapította, mely forgalmi értékeket a felek a másodfokú eljárásban már nem vitattak.

[18] Az elsőfokú bíróság helyesnek ítélte a szakértő számítási módszerét, amelyet maga is alkalmazott az értékcsökkenés mértékének a meghatározásánál. Az ítéltábla kiemeli, hogy az értékcsökkenés a konkrét ügy, konkrét körülményei között egyedileg határozható meg, nincs tehát olyan általános számítási módszer, amely alapján minden ügyben azonos módon lehetne meghatározni, hogy egy gyermek bennlakása hány százalékos csökkentést jelenthet.

[19] A felperes az elsőfokú eljárásban megállapított értékcsökkenést elfogadta, az elsőfokú ítélet ellen fellebbezést nem terjesztett elő, fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú döntés helybenhagyását kérte. Az ítéltábla a fellebbezés alapján kizárólag azt vizsgálta, nagyobb mértékű értékcsökkenés alkalmazása a perbeli esetben indokolt-e.

[20] A perbeli ingatlant az alperes és a felek két közös kiskorú gyermeke használja, akik betöltötték a 13., illetve 15. életévüket. A perbeli ingatlan 95 m<sup>2</sup> hasznos területű galériás lakás, amelyben az előszoba, konyha, kamra, wc, fürdőszoba mellett négy szoba került kialakításra, az utóbbiból az egyik a nappali. A gyermekek külön-külön szobát használnak kizárólagosan. A lakás méreténél és kialakításánál fogva négy (de akár öt) fő számára kényelmes elhelyezést biztosít, a két gyermek bentlakása pedig ideiglenes jellegű, mely a korukra figyelemmel belátható időn belül megszűnik. Az elsőfokú bíróság a két kiskorú gyermek bentlakásának értékcsökkentő hatását a perbeli ingatlan beköltözhető és lakott forgalmi értéke különbözetének az 50%-ban határozta meg, mely értékcsökkenés így is meghaladja a bírói gyakorlatban általában alkalmazott 10-20%-os mértéket [Kúria 2014.El.II.JGY.1/2. számú joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló vélemény [109]-[110] bekezdése]. Ennél nagyobb mértékű értékcsökkenést megállapítani abban az esetben sem lenne indokolt, ha a gyermekek jóval fiatalabbak lennének, illetve a lakás területe ennél kisebb, a használat terjedelme pedig nagyobb lenne.

[21] Mindezekre tekintettel az ítéltábla nem látott lehetőséget arra, hogy az elsőfokú bíróság mérlegelési jogkörében meghozott döntését felülmérlegelve nagyobb értékcsökkenést állapítson meg, ezért az alperes megváltási ár csökkentésére irányuló fellebbezési kérelme nem volt teljesíthető.

[22] Az ingatlan címe3 ingatlanra vonatkozó fellebbezési kérelem az alábbiak miatt alaptalan.

[23] A Ptk. 4:38. § (1) bekezdése taxatív módon meghatározza, mely vagyon minősül valamely házastárs különvagyonának. Az (1) bekezdés b) pontja értelmében különvagyon az életközösség alatt a házastárs által örökölt, a részére ajándékozott vagy ingyenesen nyújtott juttatás. Az nem volt vitatott, hogy az alperes az ingatlan 1/2 tulajdonjogát az életközösség ideje alatt az édesanyjával kötött életjáradéki szerződés alapján szerezte meg. A szerződéskötéskor hatályban volt rPtk. 591. § (1) bekezdése értelmében a szerződéssel az alperes életjáradék, vagyis ellenérték fizetése fejében szerezte meg ezt az 1/2 tulajdonjogot,

azaz a tulajdonjogért ellenszolgáltatás nyújtására volt köteles. Az, hogy ennek a kötelezettségének esetlegesen nem tett eleget és a saját szolgáltatását nem nyújtotta a másik szerződő félnek, az rPtk. 298. § a) pontja szerinti szerződésszegés. A szerződésszegés ténye, azonban az életjáradéki szerződést nem teszi ingyenessé, következésképpen az ezzel a szerződéssel megszerzett tulajdonjog nem ingyenes juttatás, ezért nem minősül az alperes különvagyonának. A BH2002.312. eseti döntés pedig eltérő ténybeli és jogi alapon meghozott döntés, amely jelen jogvita elbírálásánál nem volt irányadó.

[24] Mindezekre tekintettel helyesen döntött az elsőfokú bíróság, amikor az alperest kötelezte az életközösség megszűnését követően értékesített ingatlan címe<sup>3</sup> ingatlan felperest megillető 1/4 illetőség értékeként 9.500.000 forint megfizetésére. Az ítéltábla megjegyzi, hogy elsőfokú bíróság 9.550.000 forint megfizetésére kötelezte alperest, amely magában foglalja Fiat Multipla személygépjármű értékéből a felperest megillető – alperes által sem vitatott – 50.000 forint elszámolását is. Az alperes nem támadta az elsőfokú bíróságnak a közös gépjármű értéke elszámolásával kapcsolatos döntését, ezért arra a felülbírálat sem terjedt ki.

[25] Mindezek miatt az alperesnek a 9.550.000 forint mellőzésére irányuló fellebbezési kérelme sem volt teljesíthető.

[26] A fentiek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

[27] A másodfokú bíróság a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alperest a felperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére, amelyet a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján megállapítható ügyvédi munkadíj (6) bekezdés szerinti mérséklésével 100.000 forintban állapított meg, mert ez állt arányban a fellebbezési eljárásban a felperesi képviselő által kifejtett tevékenységével.

Budapest, 2023. március 23.

dr. Gyuris Judit s. k.  
a tanács elnöke

dr. Hajdu Csaba s. k.  
előadó bíró

dr. Kollár Zoltán s. k.  
bíró