

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.612/2011/2. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Urbán **(fia neve)** ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Pálvölgyi László ügyvéd által képviselt I. r. és a II. r. alperesek ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság (Kecskeméti Törvényszék) 2011. április hó 4. napján kelt 4.P.21.774/2008/49. sz. ítélete ellen az I. r. alperes részéről 51. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének a **(település neve, ingatlan 2. címe, hrsz.-a)** alatti ingatlan tulajdoni arányait megállapító és ennek az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésére irányuló földhivatali megkeresésére vonatkozó rendelkezését **helybenhagyja**, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét **hatályon kívül helyezi**, és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Felperes és az I. r. alperes másodfokú eljárással kapcsolatos költségét külön-külön 150.000 -150.000 (egyszázötvenezer-egyszázötvenezer) Ft-ban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes és az I. r. alperes házastársak voltak, életközösségük 2005. június 01. napján megszakadt, majd a házasságukat a Kecskeméti Városi Bíróság a 2007. június 12. napján jogerőre emelkedett 12.P.22.577/2005/18. számú ítéletével felbontotta. Az eljárás során a házastársi közös ingóvagyonuk megosztását illetően egyezséget kötöttek, amelyet a bíróság végzésével jóváhagyott.

A házastársak az 1979. június hó 26. napján kelt ajándékozási és adásvételi szerződéssel a felperes szüleitől megszerezték a **(település neve, ingatlan 1. címe, hrsz.-a)** szám alatti ingatlan tulajdonjogát. A felperesi szülők az ingatlan 3/4-ed tulajdoni illetőségét a felperesnek ajándékozták, az ajándék értékét 150.000 Ft-ban határozták meg, míg a további 1/4-ed részt adásvétel jogcímén ruházták át az I. r. alperesre 50.000 Ft ellenérték megfizetése mellett. Az ingatlanügyi hatóság

határozatában a fenti tulajdoni arányok figyelembevételével rendelkezett a felek tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, ennek ellenére az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi adatai szerint az ingatlan egyenlő arányban képezi a felperes és az I. r. alperes tulajdonát.

A szerződéskötés időpontjában a telken egy félkész állapotú felépítmény állt, amelyet a felek bank- és munkáltatói kölcsön igénybevételével lakhatóvá tettek, ahhoz bizonyos, a felperes szüleitől származó anyagokat is felhasználtak, majd az ingatlanba 1981-ben beköltöztek. Utóbb az ingatlant bővítették, átalakították, 1986-ban nyeregtetős tetőszerkezetet alakítottak ki, a felső szinten két gyerekszobát, fürdőszobát, WC-t és előtér helyiségeket létesítettek.

Az életközösség fennállása alatt, a 2004. április 26. napján kelt, majd ugyanezen a napon módosított adásvételi szerződéssel az I. r. alperes megvásárolta a **(település neve, ingatlan 2. címe, hrsz.-a)** szám alatt található ingatlant ténylegesen 12.250.000 Ft vételárért oly módon, hogy a szerződés aláírását megelőzően 3.000.000 Ft, míg az okirat aláírásával egyidejűleg további 6.000.000 Ft vételárat fizetett meg. A további 3.250.000 Ft vételárhátralék teljesítése 2005. május 01. napjáig volt esedékes. Ennek fedezete egyfelől a **(Sz.)** Takarékszövetkezettől felvett 3.100.000 Ft kölcsön, másfelől az **(O.)** Nyrt.-vel 2004. április 14. napján kötött folyószámla hitelkeret szerződés alapján Széchenyi hitel címén folyósított 4.000.000 Ft egy része volt. A vételár teljesítéséhez további 600.000 Ft-ot az I. r. alperes a testvérétől, **(testvér neve)-től** kapott, a fennmaradó részt pedig a házastársi közös vagyon terhére, illetve a közös tulajdonukat képező telek értékesítéséből befolyt 1.950.000 Ft felhasználásával egyenlítette ki. A szerződés alapján az ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányban az I. r. alperes nevére került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

A **(Sz.)** Takarékszövetkezettel szemben fennálló tartozás rendezése érdekében a II. r. alperessel 2004. augusztus hó 18. napján kötött szerződéssel 18.954 CHF, majd a 2005. január 14. napján létrejött szerződéssel 11.775 CHF összegű kölcsönt vettek fel a felek, ebből a takarékszövetkezeti kölcsönt kiegyenlítették, míg a fennmaradó összegből a **(ingatlan 2. címe)** úti ingatlanon beruházásokat végeztek, üzlethelyiségeket alakítottak ki, fedett teraszt létesítettek.

A **(ingatlan 1. címe)** utcai ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 15.000.000 Ft, azt a felperes használja, míg a **(ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlan 14.200.000 Ft forgalmi értéket képvisel, az az I. r. alperes birtokában van. Az üzlethelyiségek kialakítása és a terasz létesítése az ingatlan forgalmi értékét - a fenti forgalmi értéken belül - 1.050.000 Ft-tal emelte.

A felperes módosított keresetében a **(település neve) (ingatlan 1. címe)** alatti ingatlan tekintetében további 1/4-ed, míg a **(település neve) (ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlan vonatkozásában 1/2-ed arányú tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérte. E tulajdoni arányok figyelembevételével kérte az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy a **(ingatlan 1. címe)**

ingatlanból az I. r. alperes 1/4-ed tulajdoni hányadát kérte a tulajdonába adni, míg a **(ingatlan 2. címe)** úti ingatlanból az őt megillető 1/2-ed tulajdoni illetőség I. r. alperesi tulajdonba adását kérte, mindkét ingatlan tekintetében 16.000.000 Ft forgalmi érték alapulvételével. A **(ingatlan 1. címe)** utcai ingatlan kapcsán előadta, a telek és az azon felépített fékész állapotú felépítmény tulajdonjoga 3/4-ed arányban őt illeti, miután azt szülei az ő részére ajándékozták, míg az I. r. alperes vétel és ajándékozás jogcímén csupán annak 1/4-ed tulajdoni hányadát szerezte meg a csatolt szerződés tanúsága szerint. Állította, hogy az ingatlan befejezéséhez szükséges építőanyagokat a szülei biztosították, a későbbi beruházásokat javarészt ebből végezték, így a valós tulajdoni arányok a bejegyzett ingatlan-nyilvántartási adatoktól eltérnek. A **(ingatlan 2. címe)** úti ingatlan tekintetében előadta, a vételárból 5.500.000 Ft-ot a saját megtakarításaikból finanszíroztak, a további vételárreszt a **(Sz.)** Takarékszövetkezettől felvett kölcsönből fizették, ezen felül a közös tulajdonukat képező telek 1.950.000 Ft-os vételára is felhasználásra került. Vitatta, hogy a vételár teljesítéséhez az I. r. alperes rokonaitól, avagy fiuktól bármilyen összegű hozzájárulást kaptak, s miután a vételár teljesítése a közös vagyon terhére történt, így az ingatlan a bejegyzett adatoktól eltérően egyenlő arányú közös tulajdonukat képezi. Utóbb nem vitatta, hogy a **(Sz.)** Takarékszövetkezettől felvett kölcsönt a **(R.Bank)** által nyújtott kölcsön felhasználásával visszafizették, továbbá, hogy az életközösség megszakadását követően a II. r. alperes felé fennálló kölcsön törlesztő részleteit az I. r. alperes teljesítette.

A II.r. alperest a keresetben foglaltak tűrésére kérte kötelezni.

Az I. r. alperes érdemi ellenkérelmében a közös ingatlanvagyon megosztását nem ellenezte, a **(ingatlan 1. címe)** utcai ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését - 15.000.000 Ft forgalmi érték alapulvételével - a bejegyzett tulajdoni arányok alapján kérte. Állította, hogy az ingatlant és a félkész felépítményt 200.000 Ft vételárért vásárolták a felperes szüleitől. Előadása szerint a vételár teljesítéséhez a szülei 50.000 Ft-ot ajándékoztak a részére. Az épület befejezési munkálatait és utóbb a felújítást a közös vagyon terhére finanszírozták, ezért az egyenlő arányú közös tulajdonukat képezi. A **(ingatlan 2. címe)** úti ingatlan vételárelőlege összegéből 1.400.000 Ft-ot a szüleitől, 600.000 Ft-ot **(testvér neve)** testvérétől ajándékba kapott, további 1.000.000 Ft-ot fia, **(fia neve)** adott kölcsön, amelyet az életközösség megszakadását követően egyedül fizetett vissza. A következő 6.000.000 Ft-os vételárreszletből 3.000.000.- Ft-ot a **(Sz.)** Takarékszövetkezettől felvett kölcsönből fizettek, míg a fennmaradó 3.000.000.- Ft-ot a Széchenyi Kártyára nyújtott hitelből teljesítették. Ez utóbbi kölcsön további 1.000.000 Ft-os összegét az ingatlan felújítására költötték. Állítása szerint 2005. március 20. napján 3.250.000 Ft vételárreszlet került kiegyenlítésre, ennek fedezetéül a közös tulajdonukban állott telek eladásából származó 1.950.000.- Ft, a **(fia neve)** nevű fia által kölcsönadott 1.300.000 Ft és a **(R.Bank)**-tól felvett kölcsön összege szolgált. Utóbb állította, a fia által adott fenti összegből az ingatlanon üzlethelyiségeket alakított ki, majd önerőből a terasz fedési munkálatait is elvégeztette. Ez utóbbi beruházások folytán előállott 1.050.000 Ft összegű értékelkedést, valamint a szüleitől és a testvérétől származó, összesen 2.000.000 Ft ajándékot különvagyonaként kérte

figyelembe venni, ezáltal a **(ingatlan 2. címe)** úti ingatlan közös vagyoni értékét 10.250.000 Ft-ban kérte meghatározni. A különvagyonára eső értékelkedést 146.700.- Ft-ra tette, azt a javára kérte elszámolni. A két ingatlan közös vagyoni értékét 26.003.300 Ft-ban, ehhez képest az egy főre jutó vagyონrész értékét 13.001.650 Ft-ban határozta meg, amely alapján a felperest - a közös tulajdon felperes által kért módon történő megszüntetése esetén - 1.998.350 Ft megfizetésére kérte kötelezni. Előadása szerint a közös adósságukat képező, a II. r. alperestől felvett kölcsön törlesztéseként - különvagyonából - 5.465.266 Ft-ot, míg a Széchenyi-hitel terhére az **(O.)** Nyrt-től felvett közös adósságból 4.216.829 Ft-ot önállóan törlesztett az életközösség megszakadása után, erre figyelemmel igényt tartott a befizetések fele összegének, 6.839.397 Ft-nak a megfizetésére.

A II. r. alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztette elő.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletében megállapította, hogy a **(település neve) (ingatlan 2. címe)** . szám alatti ingatlanból a felperest 59/125-öd, míg az I. r. alperest 66/125-öd tulajdoni hányad illeti. A felperes fentiek szerint módosított tulajdoni hányadát 6.702.000 Ft megváltási ár 60 napon belül történő kifizetése ellenében az I. r. alperes tulajdonába adta. A **(település neve) (ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlan tekintetében megállapította, hogy az 3/4-ed részben a felperes, míg 1/4-ed részben az I. r. alperes tulajdonát képezi. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette akként, hogy az I. r. alperes fenti tulajdoni illetőségét 3.750.000 Ft megváltási ár 60 napon belül történő megfizetése ellenében a felperes tulajdonába adta. Rendelkezett a fenti tulajdonosváltozások ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése iránt.

Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 60 napon belül 4.731.370 Ft-ot, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A fenti marasztalási összegek egymásba történő beszámítását követően a felperest az I. r. alperes javára 1.778.97 Ft megfizetésében marasztalta.

Határozata indokolása szerint a **(ingatlan 1. címe)** ingatlan 3/4-ed résziilletőségét ajándékozás jogcímén a felperes, míg 1/4-ed tulajdoni hányadát ajándékozás és vétel jogcímén az I. r. alperes szerezte meg, amit alátámasztott, hogy az 1979. június 26. napján kelt szerződésben foglaltakkal azonos tartalommal került benyújtásra az ingatlanügyi hatósághoz a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem. Erre figyelemmel nem tulajdonított jelentőséget a jelenlegi, a szerződésben rögzítettől eltérő ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek, a korabeli okiratokra hivatkozással az azokban foglaltak szerint rendelte el az ingatlan-nyilvántartási adatok "kiigazítását". Nem tette vizsgálat tárgyává, hogy az életközösség fennállása alatt a volt házastársak az ingatlanon milyen beruházásokat végeztek, ehhez milyen anyagi erőforrásokat használtak fel, utalva arra, hogy ezek kapcsán az I. r. alperes a felperessel szemben tulajdoni, avagy megtérítési igényt nem érvényesített. Az ingatlan forgalmi értékét a perben beszerzett szakvéleményt elfogadva 15.000.000 Ft-ra tette és a Ptk. 148. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a közös tulajdont az I. r. alperes fentiek szerint módosított 1/4-ed tulajdoni hányadának felperesi tulajdonba adása útján szüntette meg, a teljesítendő megváltási árat 3.750.000 Ft-ban meghatározva.

A **(ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlan tekintetében elfogadta, hogy annak vételára az I. r. alperes által hivatkozott 12.500.000 Ft volt, ennek fedezetéül a 2004. április 26. napján kelt szerződés alapján a **(Sz.)** Takarékszövetkezettől felvett 3.100.000 Ft, a II. r. alperessel 2004. augusztus 18-án és 2005. január 14-én kötött jelzálogszerződés alapján igénybe vett kb. 5.000.000 Ft összegű kölcsön, a volt házastársak közös tulajdonában állott telekingatlan értékesítéséből befolyt 1.950.000 Ft, továbbá az **(O.)** Nyrt. által a Széchenyi Kártya hitelkeret terhére folyósított 4.000.000 Ft szolgált. Az I. r. alperes által állított különvagyoni hozzájárulások közül kizárólag a testvére által adott 600.000 Ft ajándékozását fogadta el. Nem találta bizonyítottnak az I. r. alperes által hivatkozott 1.400.000 Ft összegű szülői ajándékot, s azt sem, hogy a volt házastársak **(fia neve)** nevű fia 1.000.000 Ft kölcsönt nyújtott szüleinek az életközösség fennállása alatt. A fentiek alapján az ingatlan 6/125-öd részét tekintette az I. r. alperes különvagyonához tartozónak, 119/125-öd tulajdoni hányadot közös vagyonnak, így az ingatlanból a felperes javára 59/125-öd, míg az I. r. alperest 66/125-öd tulajdoni illetőséget vett figyelembe.

Nem látott lehetőséget a **(ingatlan 2. címe)** ingatlanon végzett beruházások folytán előállott 1.050.000 Ft összegű értékemelkedés elszámolására, miután az I. r. alperes kétséget kizáróan nem bizonyította, hogy azt saját pénzeszközei felhasználásával finanszírozta. Mindezek alapján az ingatlanon fennálló közös tulajdont - a Ptk. 148. § (2) bekezdése szerint 14.200.000 Ft forgalmi érték alapulvételével - megszüntette és a felperes fenti tulajdoni hányadát 6.702.400 Ft megváltási ár megfizetése ellenében az I. r. alperes tulajdonába adta.

A II. r. alperestől 2004. és 2005. év folyamán felvett kölcsönöket, továbbá a Széchenyi Kártya hitelkeret terhére folyósított 4.000.000 Ft-ot közös adósságnak tekintette és elfogadta, hogy az életközösség megszakadását követően az I. r. alperes az előbbi javára 5.465.266 Ft-ot, míg az utóbbi kölcsön visszafizetéseként 3.997.475.- Ft-ot teljesített. Ennek figyelembevételével a felperes terhére 4.731.370 Ft-ot ítélt elszámolhatónak. A felperes által az I. r. alperes javára fizetendő összeget 8.481.370 Ft-ra tette, amelybe beszámítva az I. r. alperes által a felperes javára fizetendő 6.702.400 Ft-ot, a felperest mindösszesen 1.778.970 Ft megfizetésére kötelezte.

A perköltség viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdése és a Legfelsőbb Bíróság PK. 10. sz. állásfoglalása alapján rendelkezett.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. r. alperes terjesztett elő fellebbezést, abban elsődlegesen a módosított ellenkérelmében foglalt elszámolást elfogadva a felperest terhelő marasztalási összeg 6.839.397 Ft-ra történő felemelését, míg másodlagosan további bizonyítás lefolytatása érdekében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, új eljárás lefolytatását és új határozat meghozatalát kérte. Sételmezte, hogy az elsőfokú bíróság a **(ingatlan 1. címe)** ingatlant illetően a bejegyzett ingatlan-nyilvántartási adatok kiigazítására irányuló döntést hozott, annak ellenére, hogy ilyen kereseti kérelem nem került előterjesztésre, egyebekben annak elbírálására csak közigazgatási eljárás keretében kerülhetett volna sor. Kifogásolta továbbá, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, hogy milyen okból került sor a volt

házastársak egyenlő arányú tulajdonjogának bejegyzésére. Lényegesnek ítélte, hogy a **(ingatlan 1. címe)** ingatlant a házaspár a közös vagyonuk terhére átalakították,

Fenntartotta azt az állítását, miszerint a **(ingatlan 2. címe)** ingatlan megvásárlása során felhasználásra került a szülei által az ő részére ajándékként juttatott 1.400.000 Ft, amely a különvagyonaként számolandó el.

A fellebbezés **részben alapos.**

Pf.II.20.612/2011/2. szám

Itt jegyzi meg az ítéltábla, hogy a felperes keresetében mindkét, a per tárgyává tett ingatlan tekintetében kérte a módosított tulajdoni arányok figyelembe vételével a közös tulajdon megszüntetését, s miután a rendelkezésre álló peradatok szerint ennek kapcsán a felek kölcsönösen teljesítenének egymás javára különböző összegű megváltási árat, így a közös tulajdon megszüntetése tekintetében a két ingatlant érintő jogvita egymástól nem

különíthető el. Emiatt a **(ingatlan 2. címe)** ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése tárgyában annak ellenére sem dönthetett az ítéltábla részítéletében, hogy az annak elbírálásához szükséges peradatok rendelkezésre állnak, a két ingatlan sorsa közötti összefüggésre tekintettel e kereseti kérelemről mindkét ingatlan vonatkozásában a megismételt eljárásban kell az elsőfokú bíróságnak határoznia.

A **(település neve) (ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlan tekintetében az ítéltábla egyetért az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében kifejtettekkel, nevezetesen, hogy a téves földhivatali bejegyzés az ingatlan-nyilvántartás kiigazítása iránti eljárás keretében lenne orvosolható. A felperes ugyanis arra hivatkozott mind az elsőfokú, mind a fellebbezési eljárás során, hogy az ingatlanban valójában 3/4-ed, míg az I. r. alperes csupán 1/4-ed tulajdoni hányaddal rendelkezik, ehhez képest az 1/2-1/2-ed arányú ingatlan-nyilvántartási bejegyzés téves. Az 1997. évi CXLI. tv. (Inytv.) 25. § (1) bekezdése értelmében az ingatlannal kapcsolatos jogok bejegyzése, tények feljegyzése, illetve az ingatlan-nyilvántartás adataiban bekövetkezett változások átvezetése közigazgatási hatósági eljárás keretében történhet, míg a határozatban, végzésben, bejegyzésben történt hibás névírás, szám, vagy számítási hiba, más elírás kijavításáról az Inytv. 54. § (1) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóság saját hatáskörében is rendelkezhet. A bejegyzés kiigazítása bíróságtól csak abba az esetben kérhető, ha az ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzés nem törölhető, illetve a sérelem nem orvosolható, vagy ha azokat eredménytelenül kísérelték meg (Inytv. 62. § (2) bekezdés). Ebből következően nem lett volna akadálya annak, hogy a felperes - aki a bejegyzettől eltérő tulajdonszerzési arányokat állítja - a bejegyzés alapjául szolgáló ajándékozási és adásvételi szerződés alapján kérje az ingatlan-nyilvántartási adatok kiigazítását. Tény, hogy a felperes ilyen hatósági eljárást nem kezdeményezett, azonban azért, hogy jelen peres eljárásban a bejegyzetthez képest többlettulajdonjoga megállapítását kéri, elhárult az akadály az elől, hogy a bejegyzett adatok helyességét e perben vitassa, igényét az ingatlan tulajdonjogát érintő per keretein belül érvényesítse.

Nem ért egyet az ítéltábla a felperes azon érvelésével, miszerint az I. r. alperesnek az 1/2-ed arányú tulajdonjoga megállapítása iránt viszontkeresetet kellett volna előterjesztenie, illetve az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy miután az I. r. alperes a beruházásokkal összefüggésben tulajdoni igényt nem támasztott, és elszámolási igényrel sem élt, a bíróság nem vizsgálhatta, hogy a közös építkezés eredményeképp miként módosultak a feleket megillető tulajdoni arányok. Az ingatlan-nyilvántartási adatok ugyanis egyenlő arányú tulajdonszerzést igazoltak, ehhez képest az I. r. alperesnek további tulajdonjog megállapítása iránti igénye nem volt, az életközösség tartama alatt végzett közös beruházásokra figyelemmel a bejegyzett arányokat helyesnek és valósnak ítélte, ami szükségtelenné tette a viszontkereset előterjesztését. Ezzel szemben a felperes vitatta az ingatlan-nyilvántartásban

feltüntetett adatok helyességét, valósággal egyezőségét, nagyobb tulajdoni hányadot állítva a maga részére - így ennek kapcsán a bizonyítás is a felperest terhelte (BH. 2005. 185., Pp. 167. § (1) bekezdés). Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálása kapcsán az ajándékozási, illetve adásvételi szerződésben rögzítetteket tekintette kiindulópontnak, a

tulajdoni arányokat az ebben foglaltak szerint határozta meg, azonban eltérő jogi álláspontja folytán nem vizsgálta, hogyan alakulnak az ingatlan tulajdoni arányai az azon végzett értéknövelő beruházások eredményeként.

A Csjt. 27. § (1) bekezdése törvényes vélelmet állít fel amellet, hogy a házassági életközösség ideje alatt keletkezett vagyon a házastársak osztatlan közös tulajdonát képezi, kivéve, ha annak a Csjt. 28. §-a szerinti különvagyoni jellegét az arra hivatkozó házaspár bizonyítja. A Csjt. 28. § (1) bekezdése szerint az egyes vagyontárgyak a szerzés időpontjára és jogcímére, a vagyontárgy jellegére, valamint a vagyontárgy megszerzésére felhasznált vagyoni eszközök eredetére tekintettel minősülnek különvagyonnak. A Ptk. 116. § (2) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartás a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását csak akkor tanúsítja hitelesen, ha jogszabály másként nem rendelkezik. A házastársi vagyonközösség jogcímén történő tulajdonszerzés azonban nem a bíróság ítéletével vagy az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, hanem a törvény rendelkezése alapján (BH. 1983/7/282., BH. 1988/4/101.) A házastársi közös vagyon vélelme ezért az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elvével szemben is érvényesül. Nincs tehát akadálya annak, hogy a házastárs bizonyítsa, az ingatlan megszerzéséhez, avagy az azon végzett beruházásokhoz különvagyonával hozzájárult, s erre figyelemmel a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján kérje a bejegyzetthez képest nagyobb arányú tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. A házastársakat az ingatlanból megillető tulajdoni hányadok megállapításához vizsgálni kell az ingatlan megszerzésére, illetve az ott megvalósított építkezés műszaki (ún. bekerülési) költségére fordított közös, illetve különvagyon arányát, s annak alapján határozható meg, hogy az ingatlan mekkora hányada minősül a házastársak közös vagyonának, s milyen hányadban minősül az egyik vagy másik házastárs különvagyonának.

A perbeli esetben a helyes tulajdoni hányadok meghatározásához kiindulópontul szolgálhat a felek és a felperes szülei között 1979. június hó 26. napján kelt ajándékozási és adásvételi szerződés, amely alapján az ingatlan 3/4-ed tulajdoni illetősége került a felperesre, s 1/4-ed hányada az alperesre átruházásra. A tulajdonjog ilyen arányú megszerzését igazolja a szerződésen túl a felek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme és az ingatlanügyi hatóság e tárgyban született határozata is. Ezzel szemben az I. r. alperes nem tudott a perben olyan, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául elfogadható okiratot szolgáltatni, ami a fentitől eltérő arányú tulajdonjog bejegyzésének indokául szolgált volna, így nem zárható ki annak a lehetősége, hogy a tulajdonjog bejegyzése során a földhivatal hibát vétett. A kérdés megnyugtató tisztázásához ugyanakkor nem mellőzhető az ingatlanügyi hatóság arra irányuló megkeresése, hogy a jelenlegi tulajdoni hányadok bejegyzése milyen okiraton alapult, illetve, hogy mi a magyarázata a már eddig is megküldött földhivatali iratokban feltüntetett, és a tulajdoni lapra bejegyzett tulajdoni hányadok közötti eltérésnek.

Azt egyik peres fél sem tette vitássá az eljárás során, hogy a szerződéskötés időpontjában a telken egy félkész állapotú lakóépület állt, az tetőszerkezettel is rendelkezett, de ezen állapotában lakás céljára nem volt alkalmas. Az is tény, hogy bizonyos burkolóanyagok, így csempe, parketta, már rendelkezésre álltak, azok részben, vagy egészben utóbb beépítésre is kerültek az ingatlanba. Azt is egyezően adták elő a volt

házasfelek, hogy az ingatlan alsó szintje 1981-ig beköltözhető állapotúvá vált, majd 1986-ban ugyancsak közös vagyoni beruházás keretében az ingatlan tetőrészének beépítésére, a tető cseréjére, illetve melléképület kialakítására is sor került. Lényeges, hogy a tartós értéknövekedést nem jelentő karbantartási, javítási, kisebb felújítási munkák a házastársak vagyoni viszonyai körében sem eredményeznek tulajdonjogot (BH. 2001/19.), a perbeli esetben azonban kétségtelenül olyan szerkezetet érintő, értékemelő beruházások megvalósítására került sor, amelyek eredményeként létrehozott vagyon a házasfelek közös vagyona (BH. 1992/177.), ami pedig az ingatlan tulajdoni arányainak az ajándékozás és adásvételi szerződésben foglaltakhoz képesti módosulását eredményezi. Ennek meghatározása azonban a jelenleg rendelkezésre álló peradatok alapján nem lehetséges, így a megismételt eljárás során ismételtén fogatosítani kell a felperes és az I. r. alperes részletes személyes meghallgatását, tisztázni kell az ingatlan műszaki állapotát az építkezés megkezdése időpontjában, vizsgálni kell, hogy milyen burkolóanyagok álltak rendelkezésre, azok beépítésre kerültek-e, továbbá, hogy milyen munkálatok voltak szükségesek az ingatlan alsó szintjének beköltözhetővé tételéhez. Ugyancsak meg kell hallgatni a volt házasfeleket a tetőtér-beépítés, a melléképület-létesítés mibenlétét illetően, szükséges tisztázni ezek anyagi forrásait is. Amennyiben az építkezés megvalósulásának költségeit illetően bármelyik volt házaspár különvagyoni hozzájárulást állít, úgy a tekintetben a bizonyítás őt terheli (Pp. 164. § (1) bekezdés). A fenti bizonyítás eredményeként határozható meg a peres felek közös, illetve különvagyoni hozzájárulásának aránya azzal, hogy amennyiben vita van a felek között akár a telek és a rajta állott félkész állapotú épület szerzőskori forgalmi értéke, akár a szerzést követően az együttélés alatt megvalósított építési munkálatok műszaki bekerülési költsége között, úgy erre vonatkozóan a szakértői bizonyítás lefolytatása nem mellőzhető.

További vita tárgyát képezte a peres felek között az életközösség tartama alatt felvett kölcsönök elszámolása. A rendelkezésre álló peradatok alapján e tekintetben megnyugtató döntés nem hozható, az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás kiegészítésre szorul, ebből következően további bizonyítás lefolytatása is szükséges. E tekintetben csupán a pénzintézetektől, illetve a II. r. alperestől, valamint az (O.) Nyrt-től felvett kölcsönök sorsa szorul tisztázásra, míg az I. r. alperes által hivatkozott, a fiától származó kölcsön vonatkozásában a jogvita az eddig rendelkezésre álló peradatok alapján elbírálnak látszik, további bizonyítás lefolytatása nem indokolt.

Az elsőfokú iratok között elfekvő szerződésekből megállapíthatóan az (O.) Nyrt-vel a felek 2004. április 14. napján kötöttek folyószámla hitelkeret szerződést, míg a II. r. alperessel 2004. augusztus 18-án és 2005. január 14-én. Miután a szerződéskötések a házaspár együttélés tartalmára estek, így az azok alapján nyújtott

kölcsönök a Csjt. 27. § (1) bekezdésében foglaltak szerint közös tartozásnak minősülnek, következésképp az abból eredő kötelezettségek is egyenlő arányban terhelik a volt házaspár adóstársakat. E tartozásoknak a felek egymás közötti viszonylatában történő elszámolásához azonban vizsgálni kell, hogy az életközösség megszakadása időpontjában még mennyi volt a fennálló tartozás összege, és lényeges az is, hogy utóbb az kiegyenlítésre került-e, ennek kapcsán melyik házaspár milyen összeget teljesített. Az a perben tisztázható volt - miután a felperes az elsőfokú eljárás során ilyen tartalmú elismerő

nyilatkozatot tett - hogy a különélést követően a közös adósságokat az I. r. alperes törlesztette - ennek pontos összegét azonban az I. r. alperes nem bizonyította, így a megismételt eljárásban fel kell hívni az ezt alátámasztó bizonyítékai megjelölésére. Amennyiben az I. r. alperes a befizetéseit igazoló okiratokat csatolni nem tudja, úgy a bíróság megkeresése útján tisztázható a tartozások életközösség megszakadásakor összege, az azok javára utóbb történt befizetések, valamint az is, hogy az adósságok teljes egészében kiegyenlítésre kerültek, avagy azokból még bizonyos összegű tartozás fennáll. Ehhez szükséges valamennyi pénzügyi kölcsön tekintetében a teljes számlaforgalom adatainak beszerzése. Lényeges, hogy az **(O.)** Nyrt-vel kötött hitelkeret szerződés alapján a pénzügyi 4.000.000 Ft összegű hitelkeretet biztosított, így vizsgálendő, hogy abból a felek mekkora összeget használtak fel az életközösség megszakadását megelőző időpontig, miután a felek közötti elszámolás tárgyát kizárólag ez képezheti. A felperes ugyanis - egyebek mellett - arra hivatkozott az elsőfokú eljárás során, hogy az I. r. alperes e hitelkeret terhére utóbb is igényelt kölcsönt, amit azonban már nem a közös vagyon körében elszámolható módon használt fel, hanem azt az új partnerével szemben, harmadik személy által támasztott követelés kielégítésére fordította. Erre figyelemmel azt is meg kell határozni, hogy az életközösség megszakadása időpontjában az **(O.)** Nyrt-vel szemben fennálló tartozást utóbb melyik fél egyenlítette ki. Csak mindezen bizonyítás eredményeként állapítható meg, hogy az adósságok elszámolása kapcsán melyik peres felet terheli fizetési kötelezettség a volt házastársa javára.

Az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetése kapcsán további bizonyítás szükségessége nem merült fel, a jogvita e része a feltárt adatok alapján elbírálnak tűnik, a felek egybehangzó nyilatkozata alapján helyesnek látszik az elsőfokú bíróság által alkalmazott közös tulajdon megszüntetési mód.

A felek közötti elszámolás kapcsán csupán megjegyzi az ítéltábla, a követelések egymásba történő beszámítása az ítélet indoklására tartozó kérdés, így az ítélet rendelkező részében már csupán azt a marasztalási összeget kell feltüntetni, amit a beszámítás eredményeként az egyik peres fél a másik javára tartozik fizetni. Amennyiben a rendelkező részben a bíróság külön-külön meghatározza az egyik, illetve a másik fél által teljesítendő összeget és azok kölcsönös megfizetésére kötelező rendelkezést hoz, úgy ez megnehezítheti a későbbi esetleges végrehajtást, egyben újabb jogvita forrásául szolgálhat.

A Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V.19.) PK. véleménye a PK. 10. számú állásfoglalást meghaladottá nyilvánította, így a perköltség viseléséről a Pp. rendelkezései mellett az 1/2008. PK. Véleményben foglaltak alapján kell rendelkezni.

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú ítélet **(ingatlan 2. címe)** ingatlan tulajdonjogának megállapítását érintő rendelkezése helybenhagyása mellett a további

rendelkezéseit a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat meghozatalára utasította.

A felperes és az I. r. alperes fellebbezési eljárás során felmerült költségeit az ítélet tábla a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján csupán megállapította, annak viseléséről a megismételt eljárás eredményéhez képest az elsőfokú bíróságnak kell rendelkeznie.

Szeged, 2012. február 15.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
előadó bíró

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró