

A Pécsi Ítéltábla a dr. Polgár Ferenc ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Berlingerné dr. Somogyi Éva ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen - házastársi közös vagyon megosztása iránt a Tolna Megyei Bíróságon indított perében a 2011. október 26. napján kelt 6.P.20.365/2011/6. sorszámú ítélet ellen a felperes részéről 7. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy a D. belterület 1537/61. helyrajzi szám alatt felvett G. utca 30. szám alatti ingatlan árverési értékesítése esetén a legkisebb árverési vételárból a felperest 4.128.000 (négymillió-egyszázhuszonnyolcezer) forint, míg az alperest 7.872.000 (hétmillió-nyolcszázhetvenkettőezer) forint illeti meg. A legkisebb árverési vételártól eltérő áron történő értékesítés esetén a felperes a vételár 44 (negyvennégy) %-ára, az alperes 56 (ötvenhat) %-ára jogosult azzal, hogy a felperesnek járó vételárból az alperest 1.150.000 (egymillió-egyszázötvenezer) forint illeti, és a felperesnek csak a vételár fennmaradó része fizethető ki.

Egyéb fellebbezett részében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A peres felek 1984. október 20. napján megkötött házasságát a Városi Bíróság a 2006. november 14. napján kelt és ugyanakkor jogerőre emelkedett 8. számú ítéletével felbontotta. A peres eljárásban kötött egyezség szerint a felek házasságából 1991. március 29. napján született G. és az 1994. október 7. napján született B. utónevű gyermekek az alperesnél kerültek elhelyezésre. A felperes vállalta, hogy a két kiskorú gyermek után 2006. december 1. napjától kezdődően havi 3.500-3.500 forint, míg az 1988. május 1. napján született, így az egyezség megkötésének időpontjában már nagykorú, de még tanulmányait folytató L. utónevű gyermek tartására havi 3.000 forint gyermektartásdíjat fizet. Az egyezségben rögzítették, hogy a tartásdíj alacsonyabb mértékének meghatározásánál figyelemmel voltak arra, hogy a felperes az általa használt zártkerti ingatlanokat felújítja, a felújításra fordított összegek megtérítését pedig az alacsonyabb összegben megállapított gyermektartásdíjra tekintettel a későbbiekben sem igényli az alperestől.

A felek házassági együttélésüket az 1985. január 8. napján 250.000 forint vételárért megvásárolt A., P. utca 46. szám alatti ingatlanban kezdték meg. A vételár megfizetése során igénybe vették a felperes 35.000 forint összegű ifjúsági takarékbetétjét. Az ingatlan értékesítéséből származó 700.000 forint vételár, 2.200.000 forint lakásépítési támogatás és 500.000 forint készpénz felhasználásával 1996. augusztus 8. napján vásárolták meg a Sz., T. M. utca 1. III. emelet 28. szám alatti ingatlant. Ezt az ingatlant 2004. november 14. napján 8.700.000 forintért értékesítették, majd 2004. november 30. napján 7.800.000 forintért megvásárolták a jelenleg is 1/2-1/2 arányban közös tulajdonukat képező d.-i 1537/61. helyrajzi szám alatt felvett D., G. utca 30. szám alatti lakóház és udvar megnevezésű ingatlant.

A 2005. június 12. napján kelt házassági vagyoni szerződés értelmében a felek 1/2-1/2 arányú közös tulajdonában áll a d.-i 2359. helyrajzi számon nyilvántartott 201 négyzetméter nagyságú gazdasági épület és udvar megnevezésű zártkerti ingatlan, valamint az ettől úttal elválasztott d.-i 2363/3. helyrajzi számon nyilvántartott 1331 négyzetméter nagyságú kert megnevezésű zártkerti ingatlan. A Városi Bíróság a 2011. március 11. napján kelt és 2011. május 6. napján jogerőre emelkedett 41.P.21.250/2010/9. számú ítéletével a jelen per alperesének a házassági vagyoni szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetét elutasította.

Az elsőfokú eljárás folyamán a felek L. utónevű gyermeke tanulmányait befejezte, a felperes gyermektartásdíj fizetési kötelezettsége az ő vonatkozásában megszűnt. A B. utónevű gyermek felsőfokú tanulmányokat folytat, míg a G. utónevű gyermek középiskolai tanulmányait végzi. A felperes a G. és a B. utónevű gyermekek tartására a Városi Bíróság 41.P.20.679/2009. szám alatti eljárásában hozott határozata alapján jelenleg 10.000 - 10.000 forint gyermektartásdíjat fizet.

A felperes keresetében a házastársi közös vagyon megosztását, ennek során az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte olyan módon, hogy a két zártkerti ingatlan tekintetében az alperest megillető 1/2 tulajdoni hányadot az elsőfokú bíróság megváltási ár ellenében adja tulajdonába, a D., G. utca 30. szám alatti ingatlan árverési értékesítését rendelje el, és az alperest megillető megváltási árat az árverési vételár felosztása során számolja el. Az A., P. utca 46. szám alatti ingatlan megvásárlása során felhasznált 35.000 forint összegű ifjúsági takarékbetétjére figyelemmel 385.000 forintnak, mint különvagyoni hozzájárulásnak az elszámolását kérte. Hivatkozott arra is, hogy az ingatlan vásárlások során felhasználták mintegy 300.000 forint összegű örökségét, amelyre figyelemmel ugyancsak különvagyoni igényt érvényesített.

Az alperes az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetésének a felperes által kért módját nem ellenezte, igényt tartott azonban különvagyoni hozzájárulásai elszámolására. Állította, hogy a közös ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére fordították a különvagyonát képező a.-i 0125/11. helyrajzi szám alatt felvett szántó ingatlan eladásából származó 540.000 forintot, a D., G. utca 30. szám alatti ingatlan tetőterében a gázbekötést saját költségén kiépíttette, illetve a zártkerti ingatlanok felújítása során kútúrás céljára átadott 100.000 forintot a felperesnek. Ezen túlmenően a zártkerti ingatlanokban elvégzett valamennyi beruházást különvagyonaként kérte elszámolni, miután erre figyelemmel a felperestől alacsonyabb összegben igényelt gyermektartásdíjat. Ugyancsak különvagyonaként kérte figyelembe venni a két zártkerti ingatlant is, vitatva a házassági vagyoni jogi szerződés tartalmát.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a d.-i 2363/3. helyrajzi számú és a 2359. helyrajzi számú zártkerti ingatlanokon fennálló közös tulajdont megszüntette, és az alperest megillető 1/2 tulajdoni hányadot a felperes tulajdonába adta házastársi közös vagyon megosztása címén. A d.-i 1537/61. helyrajzi szám alatt felvett D., G. utca 30. szám alatti lakóház és udvar megjelölésű ingatlanon fennálló közös tulajdont árverési értékesítéssel rendelte megszüntetni. Az ingatlan legkisebb árverési vételárát 12.000.000 forintban határozta meg. Megállapította, hogy a legalacsonyabb vételáron történő értékesítés esetén a felperest 3.130.000 forint, az alperest 8.870.000 forint illeti meg, míg a legkisebb vételártól eltérő áron történő értékesítés esetén az alperes 1.400.000 forintra jogosult, a fennmaradó összeg pedig a feleket az alperes javára szólóan 62,25 % - 37,75 %-os arányban illeti meg. Kötelezte az alperest, hogy sikeres árverés esetén az ingatlant az árverési vevő részére beköltözhető állapotban, kiürítve adja át. Megállapította, hogy az árveréssel felmerült költségek a feleket 1/2-1/2 arányban terhelik, és megkereste a Megyei Kormányhivatal Sz. Körzeti Földhivatalát a jogváltozás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében. Határozatának indokolásában - utalva a Városi Bíróság 41.P.21.250/2010/9. sorszámú ítéletére - azt állapította meg, hogy a házassági vagyoni jogi szerződésben a felek különvagyoni igényeiket kölcsönösen elszámolták egymással, és ennek eredményeként a felperes házastársi vagyontársaság jogcímén megszerezte az egyébként az alperes különvagyonát

képező ingatlanok $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét. Ebből következően az elsőfokú bíróság nem látott arra lehetőséget, hogy a különvagyoni igények elszámolását újra vizsgálja, és így mindhárom ingatlan tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni állapotot tekintette irányadónak. A két zártkerti ingatlan forgalmi értékét az igazságügyi szakértői vélemény alapján 1.800.000 forintban vette figyelembe, amelyből az alperes igényt tarthat 900.000 forintra, továbbá a zártkerti ingatlanokban végzett beruházás ellenértékeként 500.00 forintra, összesen 1.400.000 forintra. A D., G. utca 30. szám alatti ingatlan forgalmi értékét 12.000.000 forintban fogadta el, amelyből az alperest megillető tulajdoni hányad értéke 6.000.000 forint, a közös kiskorú gyermek lakottságának ellenértéke 1.200.000 forint, az alperes által végzett beruházás által eredményezett értéknövekedés 270.000 forint, így az alperest megilleti 7.470.000 forint.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása érdekében a felperes fellebbezett. Kérte a D., 1537/61. helyrajzi szám alatt felvett G. utca 30. szám alatti ingatlan legalacsonyabb árverési vételárából őt megillető összegnek 5.729.480 forintra történő felemelését, míg az alperest megillető összegnek 6.270.520 forintra történő leszállítását, továbbá annak megállapítását, hogy a legalacsonyabb árverési vételárnál magasabb vételáron történő értékesítés esetén 650.000 forint levonása után fennmaradó vételár 49,5 %-a az alperest, 50,48 %-a pedig a felperest illeti meg. Álláspontja szerint a zártkerti ingatlanok felújítása során az alperesnek csak 100.000 forint összegű különvagyoni ráfordítását használták fel, a további 400.000 forintot kérte saját különvagyoni hozzájárulásaként figyelembe venni. Hivatkozott arra, hogy a gyermektartásdíj alacsonyabb összegben történő megállapítására elsősorban azért került sor, mert a volt közös lakást úgy hagyta el, hogy sem a lakáshasználati jog ellenértékére, sem többlethasználati díjra nem tartott igényt. Fellebbezésében is kifejtette, hogy a házassági együttélésük megkezdésekor vásárolt aparthanti ingatlan vételárához felhasználták 35.000 forint összegű különvagyonát, amelyre tekintettel a D., G. utca 30. szám alatti ingatlan tekintetében 385.000 forint elszámolását kérte. A D., G. utca 30. szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésénél tévesnek tartotta a részben lakott forgalmi érték figyelembevételét, miután a kiskorú gyermek lakhatási költségeihez gyermektartásdíjjal hozzájárul.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, és az abból levont jogi következtetések nagyobb részével is egyetértett a másodfokú bíróság.

A felperes fellebbezésében az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetésének az elsőfokú bíróság által alkalmazott módját nem támadta, sérelmezte azonban egyes különvagyoni igényei elszámolásának mellőzését, és ezáltal az árverési vételár felosztásának módját.

A 2005. július 12. napján megkötött házassági vagyoni szerződés értelmében a felek 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képező d.-i 2359. helyrajzi számú, valamint a d.-i 2363/3. helyrajzi számú zártkerti ingatlanok forgalmi értékét az igazságügyi szakértő 1.800.000 forintban állapította meg, amelyből a felperes által az életközösség megszakítását követően - saját előadása szerint 500.000 forint bekerülési költséggel - elvégzett munkák értéknövelő hatását 500.000 forintban határozta meg. Az elsőfokú eljárásban sem volt vitatott, hogy ezeknek a munkáknak az elvégzéséhez - már az életközösség megszakadását követően - az alperes 100.000 forintot biztosított a felperes számára. A házasság felbontására irányuló peres eljárás irataiból ugyanakkor az is megállapítható volt, hogy a felek a felperes által fizetendő gyermektartásdíj összegét nem a Csjt. 69/C.§-ának (1)-(2) bekezdésére tekintettel, hanem annál lényegesen alacsonyabb összegben határozták meg. Ennek indokaként a perbeli egyezségben utaltak arra, hogy a zártkerti ingatlanokat a felperes felújítja, a költségek megtérítésére viszont a gyermektartásdíj alacsonyabb összegben történt megállapítására figyelemmel a későbbiekben sem tart igényt. Az egyezségben külön is kitértek arra, hogy a felújítási munkák elvégzéséhez a felperes testvéreitől 190.000 forint kölcsönt kért, amelynek visszafizetése az alacsonyabb összegű gyermektartásdíjra tekintettel kizárólag őt terheli. A felperes fellebbezésében hivatkozottakkal szemben használati díjról, illetőleg lakáshasználati jog ellenértékéről, illetve az azokról való lemondásról a felek megállapodása nem rendelkezik, tehát a gyermektartásdíj alacsonyabb összegben történő megállapításánál erre a felek nem voltak figyelemmel. Az egyezség megkötésének időpontjában a felperes 52.000 forint nyugellátással rendelkezett. Ehhez képest a két kiskorú, illetve a felsőfokú tanulmányait folytató nagykorú gyermeke tartására 10.000 forint megfizetését vállalta, és ezt az összeget fizette a gyermektartásdíj 41.P.20.679/2009. szám alatti eljárásban hozott határozattal történt módosításáig. A Csjt. 69/A. §-ának (1) bekezdésére, valamint a már hivatkozott 69/C. §-ának (1) és (2) bekezdésére figyelemmel - a kútfúrássra adott 100.000 forintot is számításba véve - megállapítható, hogy a zártkerti ingatlanokon végzett munkák teljes bekerülési költségét az alperes fizette meg. 1/2 tulajdoni hányadra figyelemmel - amelynek alapul vételével az elsőfokú bíróság az alperest megillető megváltási árat meghatározta - a bekerülési költség 1/2 része terhelte volna, így a további 1/2 résznek, azaz 250.000 forintnak a megtérítésére igényt tarthat. A zártkerti ingatlanok tekintetében az alperesnek tehát jár a forgalmi érték 1/2 része, azaz 900.000 forint, valamint 250.000 forint, összesen 1.150.000 forint.

A felperes fellebbezésében is hivatkozott 35.000 forintos különvagyoni beruházással kapcsolatosan az elsőfokú bíróság is utalt a Városi Bíróság 41.P.21.250/2010/9. számú ítéletére, amely szerint a jelen per felperese a különvagyoni igények kölcsönös elszámolására figyelemmel szerezte meg a zártkerti ingatlanok 1/2 tulajdoni hányadát. Személyes meghallgatása során egyébként a felperes is mindvégig arra hivatkozott (41.P.21.250/2010/7. számú jegyzőkönyv), hogy különvagyoni hozzájárulásaira, köztük az A., P. utca 46. szám alatti ingatlan megvásárlása során felhasznált 35.000 forint összegű ifjúsági takarékbetétjére tekintettel egyezett bele a jelen per alperese abba, hogy az

egyébként különvagyont képező zártkerti ingatlanok $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada házastársi vagyonszövetség címén a tulajdonába kerüljön. Helyesen járt el ezért az elsőfokú bíróság, amikor ennek a különvagyoni hozzájárulásnak a jelen perben történő ismételt elszámolását mellőzte.

A felek házasságából született három gyermekből kettő gyermek már nagykorú, azonban a B. utónevű gyermek még elsőfokú tanulmányokat folytat - kollégiumi elhelyezése mellett lakhatását továbbra is az alperes biztosítja -, a legkisebb gyermek pedig középiskolai tanulmányait végzi. Az alperes ugyan vállalta, hogy sikeres árverés esetén az ingatlant elhagyja, ez azonban nem érinti a kiskorú gyermek lakhatásának biztosítása tekintetben fennálló kötelezettségét. Figyelemmel arra, hogy a Csjt 77.§-ának (1) bekezdése értelmében ez a kötelezettség a felperest is terheli, az általa fizetett gyermektartásdíj pedig csak a folyamatos életvitellel felmerülő rendszeres kiadások fedezésére szolgál, helyes az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy az alperes az árverési vételárból jogszerűen tarthat igényt a tulajdoni illetőségét meghaladó nagyobb arányú vételárra (amelyet az elsőfokú eljárás során egyébként a felperes maga sem vitatott), és a kiskorú gyermek életkorát is szem előtt tartva helyes az a megállapítása is, hogy a gyermek lakhatásának méltányos értékelése a beköltözhető forgalmi érték 10 %-os csökkentését indokolja.

Ehhez képest az árverési vételár felosztása során a feleket megillető összeg kiszámítása a következők szerint alakul:

A D., G. utca 30. szám alatti ingatlan beköltözhető értékéből (12.000.000 forint) először le kell vonni az alperes által az életközösség megszakadását követően végzett építési munkákkal elért értéknövekedést (270.000 forintot), így a közös vagyon 11.730.000 forint. A gyermek bentlakásával kapcsolatosan 10%, azaz 1.173.000 forint levonása indokolt, így a közös vagyon értéke 10.557.000 forint, amelynek a fele, azaz 5.278.000 forint (az árverési vételár 44%-a) illeti meg a felperest. Ebből az összegből tartozik még a felperes az alperesnek megfizetni a zártkerti ingatlanok $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának magához váltása folytán 1.150.000 forintot.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 256/A.§-ának (6) bekezdése folytán alkalmazandó 253. §-ának (2) bekezdése alapján - fellebbezett részében - részben megváltoztatta, és azt állapította meg, hogy az ingatlan árverési vételárból a legalacsonyabb vételáron történő értékesítés esetén a felperest 4.128.000 forint, az alperest 7.872.000 forint illeti meg, míg a legkisebb vételártól eltérő áron történő értékesítés esetén a vételár 44 %-a a felperest, 56 %-a az alperest illeti azzal, hogy a felperes mindennek előtt az őt megillető vételárból 1.150.000 forintot köteles az alperesnek fizetni.

A felperes 2.277.500 forint értékű fellebbezése megközelítőleg fele részben vezetett eredményre, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél viseli a másodfokú eljárásban felmerült

költségét. A felek személyes költségmentességben részesültek, ezért a fellebbezési eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

A másodfokú bíróság a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

P é c s, 2012. május 22.

. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Döme Attila s.k. bíró

Kiadmány hitelül: