

**SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA**  
**Pf.II.20.529/2012/8. szám**

A Szegedi Ítéltábla a **(pártfogó ügyvéd neve)** pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Csicsely Ilona Anna ügyvéd által képviselt I. r. és a Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. **(megye neve)** Megyei Területi Irodája által képviselt II. r. alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Gyulai Törvényszék 2012. február 22. napján kelt 12.P.20.135/2011/68. számú - és a 86. sorszámú határozatával kiegészített - ítélete ellen a felperes részéről 70., 72. és 81. számú fellebbezés, míg az alperes részéről Pf.II.20.269/2012/3. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

**Í T É L E T E T :**

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **részben**, az alábbiak szerint **megváltoztatja**.

Megállapítja, hogy a **(település neve, ingatlan címe, ...../2. hrsz.)**. szám alatti ingatlan 6/10 részben a felperes, 4/10 részben az I. r. alperes tulajdonát képezi.

Megkeresi a **(megye neve)** Megyei Kormányhivatal **((település neve)** Körzeti Földhivatalát, hogy a felperes **(felperes adatai)** javára házastársi közös vagyon megosztása jogcímén - a jelenleg nyilvántartott 1/2 tulajdoni illetőségen felül - további 1/10 tulajdoni illetőséget jegyezzen be, egyidejűleg az I. r. alperes **(I. r. alperes adatai)** nevén nyilvántartott 1/2 tulajdoni illetőséget 4/10 tulajdoni hányadra módosítsa.

Elrendeli a fenti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítés útján az alábbi feltételekkel.

A legkisebb árverési árat 10 000 000 (tízmillió) Ft-ban határozza meg, amelyből elsődlegesen az árverési értékesítés költségeit kell kiegyenlíteni. A fennmaradó összeg 4/10-e, valamint a további 6/10 részből 1 561 222 (egymillió-ötszázhatvanegyezer-kettőszázhuszonkettő) Ft az I. r. alperest, a 6/10 részből az 1 561 222 (egymillió-ötszázhatvanegyezer-kettőszázhuszonkettő) Ft levonása után fennmaradó összeg a felperest illeti meg. Sikeres árverés esetén a felperes köteles az ingatlant az árveréstől számított 30 napon belül a végrehajtó részére átadni.

A felperes által az I. r. alperes részére fizetendő elsőfokú perköltség összegét 300 000 (háromszázezer) Ft-ra leszállítja.

A felperest az elsőfokú eljárásban képviselő pártfogó ügyvéd díját 25 %-ban az I. r. alperes, 75 %-ban a II.rendű alperes neve viseli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 40 000 (negyvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

A felperest a másodfokú eljárásban képviselő pártfogó ügyvéd díját 36 %-ban az I. r. alperes, 64 %-ban pedig a II.rendű alperes neve viseli.

A feljegyzett 349 300 (háromszáznegyvenkilencezer-háromszáz) Ft fellebbezési és csatlakozó fellebbezési illetéket a II.rendű alperes neve viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

## INDOKOLÁS:

A felperes és az I. r. alperes 1994. augusztus 6. napján kötöttek házasságot, kapcsolatukból három gyermekük született. Közös életüket a felperes és nővére, **(felperes nővére neve)** közös tulajdonát képező **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** szám alatti 1 szoba-konyhás ingatlanban kezdték meg. A lakóépület utóbb belvízkárt szenvedett, ezért az lebontásra került. Ezt követően a felperes és az I. r. alperes elhatározták, hogy az ingatlanon új lakóépületet építtetnek. Erre figyelemmel a felperes és testvére az ingatlant kettéosztatta. A megosztás eredményeként kialakított **(..../1.)** helyrajzi számú telekrész a felperes testvérének, a **(..../2.)** helyrajzi számú ingatlan pedig a felperesnek a kizárólagos tulajdonaként lett bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes a 2001. március 13. napján kelt szerződéssel a tulajdonába került ingatlan 1/2-ed részét - a tervezett közös építkezésre tekintettel - az I. r. alperesnek ajándékozta.

A felperes és az I. r. alperes 2000-ben megkezdte a fenti telken az új épület létesítését, amelyhez - az ingatlant ért belvízkárra figyelemmel - **(megye neve)** Megyei Jogú Város Önkormányzata 100 000 Ft vissza nem térítendő támogatást, a **(V.)** 100 000 Ft-ot, a **(M.)** Szeretetszolgálat pedig 600 000 Ft-ot juttatott a felperesnek. Ezen felül a házastársak a közös gyermekekre tekintettel 1 200 000 Ft összegű szociálpolitikai kedvezményt kaptak, és 2 000 000 Ft pénzügyi kölcsönt vettek fel. Felhasználták továbbá az építési költsége fedezésére az I. r. alperes részére egy összegben kifizetett 127 300 Ft gyermekgondozási díjat, az áfa-visszatérítésként kapott 342 881 Ft-ot és a **(F.)** lakáskasszából felvett 731 136 Ft-ot. Az építkezés során a házaspár egy 86 m<sup>2</sup> alapterületű padlástér beépítéses ingatlant létesítettek, amelynek bekerülési költsége 6 009 317 Ft volt. A házastársak számára biztosított 400 000 Ft összegű adóvisszatérítési támogatás és

járadékai erejéig 2013. augusztus 26-i lejáratl jelzálogjog, továbbá az 1 200 000 Ft összegű vissza nem térítendő lakásépítési támogatásra figyelemmel ugyancsak 2013. augusztus 26. napjáig terjedően jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a II. r. alperes javára az ingatlan tulajdoni lapjára.

A felperes 2002. szeptember 11. napján munkahelyi balesetet szenvedett, erre figyelemmel 2004-ben 814 000 Ft kártérítésben részesült.

Az I. r. alperes - a kapcsolatuk megromlására figyelemmel - a kiskorú gyermekekkel együtt 2005. március 4. napján a fenti ingatlanból elköltözött, majd a felperes és az I. r. alperes házasságát a **((település neve))** Városi Bíróság a 9.P.21.101/2006/17. sorszámú ítéletével felbontotta, kiskorú gyermekeiket az I. r. alperesi anyánál helyezte el, a felperest gyermektartásdíj megfizetésére kötelezte és rendelkezett az apai kapcsolattartásról. Az utolsó közös lakás kizárólagos használatára a felperest jogosította fel, egyidejűleg havi 10 000 Ft többlethasználati díj megfizetésére kötelezte. A bontóperben eljáró szakértő az ingatlan beköltözhető forgalmi értékét 10 000 000 Ft-ban határozta meg. E per során a házaspár közös ingóvagyonának megosztására is sor került.

Az életközösség megszakadását követően az ingatlant a felperes használta, azt azonban elhanyagolta, a fűtési rendszert leszerelte, ezért a lakóépület a rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná vált, az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke pedig 2008. év elejére 8 500 000 Ft-ra csökkent.

Az életközösség megszakadását követően a felperes az ingatlanban különböző munkálatokat végzett, így a kisebb alapterületű lakószobában a padlót lerakta, a tornácon lambériát helyezett fel, kapubejárat készített, a fűtésrendszert helyreállította. Ezek a beruházások az ingatlan forgalmi értékét együttesen 700 000 Ft-tal növelték, ebből 600 000 Ft-ot tett ki a fűtés és melegvíz-ellátás helyreállítása, míg az egyéb munkálatok 100 000 Ft-ot.

A felperes a perbeli ingatlant 2009. szeptemberében **(személy neve)-nak** és házastársának bérbe adta, akik által elvégzett munkálatok folytán az ingatlan forgalmi értéke 300 000 Ft-tal emelkedett. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 10 000 000 Ft.

Az életközösség megszakadását követően az **(O.)** Nyrt-vel szemben fennálló tartozás törlesztő részleteit 2005. márciusától 2008. január 3. napjáig a felperes fizette összesen 223 193 Ft összegben, majd ez időpontban az I. r. alperes 315 986 Ft megfizetésével a tartozás még fennálló részét kiegyenlítette.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a békéscsabai **(...../2).** hrsz. alatti ingatlan 9/10 illetőségének különvagyon, ráépítés, illetve ajándék visszakövetelése címén a tulajdonosa, míg az alperes tulajdoni hányada mindössze 1/10 részzilletőség. Állította, hogy az építési telek 1/2 részét házasságuk

tartósságában bízva ajándékozta az I. r. alperesnek, e feltevése azonban megghiúsult, ezért az ajándékot visszaköveteli. Állította, hogy az építkezés során felhasznált támogatásokat ő kapta, ezen felül az életközösség megszakadását követően is végzett az ingatlanon beruházásokat, amelyek tulajdonjogot keletkeztetnek a számára, e munkálatokat részletezte. Különvagyonaként kérte elszámolni a baleseti kártérítésként részére folyósított 814 000 Ft-ot, ezen felül állította, hogy a nővérétől 500 000 Ft-ot kapott ugyancsak az építkezéshez ajándék címén, így mindezek figyelembevételével az ingatlan általa jelölt tulajdoni hányada megilleti.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte, míg viszontkeresetet terjesztett elő a közös tulajdon megszüntetése iránt oly módon, hogy a bíróság a felperes 1/2 tulajdoni hányadát megfelelő megváltási ár ellenében adja a tulajdonába, a II. r. alperest pedig ennek tűrésére kötelezze. Ellenkérelmében állította, hogy házasságuk a felperes magatartására visszavezethető okból romlott meg, így az a feltevés, amelyre figyelemmel a felperes az ajándékot adta, nem az ő hibájából hiúsult meg. Az építkezés során kapott támogatásokat közös vagyonnak tekintette, és vitatta, hogy a felperes a testvérétől készpénzajándékban részesült. Kérte a javára elszámolni az életközösség megszakadása után a közös adósságból általa törlesztett részletek felperesre eső részét, továbbá a felperessel szemben fennálló - a **((település neve))** Városi Bíróság 9.P.21.101/2006/17. sorszámú ítéletén alapuló, végrehajtás alatt álló - követelése teljes összegét.

A II. r. alperes érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás során hozott kiegészített ítéletével a **((település neve))** (...../2). hrsz-ú ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette akként, hogy a felperes 1/2 tulajdoni hányadát az I. r. alperes tulajdonába adta. Kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 4 210 777 Ft-ot, ebből 3 600 000 Ft-ot 30 napon belül egy összegben, míg a fennmaradó 610 777 Ft-ot további 90 napon belül ugyancsak egy összegben. Rendelkezett a földhivatal megkereséséről a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése iránt. Kötelezte a felperest, hogy a megváltási ár kiegyenlítésével egyidejűleg az ingatlant hagyja el, és azt bocsássa az I. r. alperes birtokába. A II. r. alperest a fentiek tűrésére kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. r. alperesnek 15 napon belül 381 000 Ft perköltséget azzal, hogy további költségeiket a peres felek maguk viselik. Rendelkezése szerint a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díját a felperes köteles viselni, míg a 360 000 Ft kereseti és 191 600 Ft viszontkereseti illetéket, továbbá a 259 935 Ft állam által előlegezett költséget az állam viseli.

Határozatának indokolása szerint a perbeli ingatlan felépítésére a házassági életközösség tartama alatt került sor, így a közös szerzés vélelméből következően az ingatlan a felperes és az I. r. alperes közös vagyonához tartozik. A Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.127/2011/4. számú végzésében foglaltakra utalással kiemelte, a belvízkárok

támogatás, mint a különvagyon helyébe lépett érték a Csjt. 28. § (1) bekezdés d) pontja alapján a felperes különvagyonaként vehető figyelembe, ezért e tekintetben a felperes különvagyoni igényét megalapozottnak ítélte. Emellett figyelembe vette, hogy a felperes a **(V.)**től - a pénzadományon túlmenően - 58 000 Ft értékben kisméretű téglát is kapott az építkezéshez, amit ugyancsak a javára számolt el. További különvagyoni ráfordítást azonban nem fogadott el bizonyítottan.

A felperes ajándék visszakövetelése iránti igényét illetően - miután azt a felperes meghíúsult feltevésre alapította - vizsgálta a felek házasságának megromlására vezető okokat. A bontóperi iratok alapján megállapította, hogy a felperes és az I. r. alperes házassága mindkettejük magatartására visszavezethető okból romlott meg, abban nem kizárólag az ajándékozó felperes felróható magatartása hatott közre, így az ajándék visszakövetelésének e tekintetben jogszabályi akadályát nem látta. Rámutatott, hogy a felek házassága rendeltetését betölteni nem tudta, így a felperes feltevése, nevezetesen, hogy házasságuk tartós marad, gyermekeiket közösen nevelik fel, véglegesen meghíúsult. Ennek ellenére a felperes ajándék visszakövetelése iránti igényét megalapozatlannak ítélte, miután a felperes által a saját vagyona rovására nyújtott vagyoni előnyt nem tekintette ingyenes juttatásnak. Ennek kapcsán kiemelte, miután a felek közös adósságának minősülő 350 000 Ft önkormányzati kölcsönt a felperesi ajándék ellentételezéseként az I. r. alperes szülei törlesztették, így módon az a körülmény, hogy a felperes ingatlana ½ részét az I. r. alperesnek juttatta, nem felel meg az ajándékozás Ptk. 579. §(1) bekezdésében foglalt tartalmi feltételeinek, ajándékozás hiányában pedig az ajándék visszakövetelését fogalmilag kizártnak ítélte. Nem találta igazoltnak, hogy **(felperes nővére neve)** az építkezés során 500 000 Ft-ot adott ajándékba a felperesnek. E körben értékelte, hogy az előzményi iratok tartalma szerint **(felperes nővére neve)** kedvezőtlen vagyoni, jövedelmi viszonyok között élt, így a fenti összegű ajándék biztosításához megfelelő teljesítőképességgel sem rendelkezhetett.

Alaptalannak ítélte a felperes különvagyoni igényét a részére baleseti kártérítés címén kifizetett 814 000 Ft tekintetében is, miután a felperes nem igazolta, hogy azt az építkezésre fordította, azaz, hogy ez az összeg képezte a lakhatási engedély kiadását követően végzett munkálatok fedezetét. Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy a **(F.)** lakás-előtakarékossági szerződés alapján a peres felek 2004. július 31. napján 731 136 Ft-hoz jutottak, az I. r. alperes pedig számlákkal igazolta, hogy ez a közös vagyonnak minősülő összeg szolgált a befejező munkálatok anyagi forrásául.

A telek értékét a perben beszerzett szakértői vélemények összevetése alapján 850 000 Ft-ban állapította meg, míg a lakóépület műszaki bekerülési költségét az aggálytalannak elfogadott szakértői vélemény alapján 5 551 317 Ft-ban határozta meg, és a kivitelezés költségei forrásának számbavétele alapján arra következett, hogy a **(M.)** Szeretetszolgálatról, a **(V.)**től, valamint az önkormányzattól kapott, összesen 800 000 Ft támogatáson, valamint az 58 000 Ft értékű kisméretű téglán túlmenően további felperesi különvagyon felhasználására az építkezés megvalósításához nem volt szükség.

Az életközösség megszakadását követően a felperes által a különvagyona terhére elvégzett munkálatok körét az I. r. alperes elismerése alapján állapította meg, miután

a felperes további beruházások megvalósítását nem igazolta, erre ugyanis a perben meghallgatott tanúk vallomása nem volt alkalmas. A felperesi munkálatok folytán előállott értéknövekedést a szakértői vélemény alapján 100 000 Ft-ban határozta meg, amelyet, mint kötelmi igényt a közös tulajdon megszüntetése kapcsán ítélt elszámolhatónak.

A felperes javára vette figyelembe a bérlők által végzett beruházások 300 000 Ft-os értékemelő hatását is.

Ellenben mellőzte a felperes által az I. r. alperes javára ez idáig kifizetett használati díjak elszámolását, miután a felperest terhelő használati díj összegének leszállítására utóbb sem került sor, így az általa különbözetként megjelölt összeg a javára nem volt figyelembe vehető.

Az I. r. alperes közös tulajdon megszüntetésére irányuló viszontkeresetét illetően kiemelte, a felperes az ingatlanban huzamos ideje nem lakik, azt utóbb bérbeadás útján hasznosította, állagával nem törődött, azt elhanyagolta. Az I. r. alperes tulajdonszerzését ugyanakkor családvédelmi érdekek indokolják, hiszen a házasság felbontását követően a gyermekek nála kerültek elhelyezésre.

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság - a szakértői véleményben kimunkált adatokat alapul véve - az ingatlan bekerülési költséget 5 551 317 Ft-ban, az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét 10 000 000 Ft-ban, ebből a telek értékét 850 000 Ft-ban határozta meg. A bekerülési költségből a már kifejtettek szerint 858 000 Ft-ot a felperes különvagyonaként számolt el, ami a felülepítmény egészéhez képest 16%-nak, azaz 1 464 000 Ft-nak felel meg, így a felperes és az I. r. alperes közös vagyonát az ingatlan teljes forgalmi értékéből 7 686 000 Ft-ra tette. A fenti számítás alapulvételével házastársi közös vagyonnak tekintette az építési telket, és a felülepítményből 7 686 000 Ft értékű részt, összesen 8 536 000 Ft-ot, amelyből levonásba helyezte a felperes által végzett beruházások értékét (100 000 Ft), a bérlők által végzett munkálatok ellenértékét (300 000 Ft), valamint a házasfelek által az életközösség megszakadása után teljesített (O.)-törlesztéseket (539 179 Ft), összesen 939 179 Ft-ot. Erre figyelemmel az ingatlanvagyon tiszta értékét 7 596 821 Ft-ra, az egy főre jutó vagyonrész értékét 3 798 410,5 Ft-ra tette. A fentiek alapján az ingatlanon fennálló közös tulajdont a Ptk. 148. §-a alapján oly módon szüntette meg, hogy a felperes tulajdoni hányadát az I. r. alperes tulajdonába adta, figyelembe véve az általa az (O.) Nyrt. javára kifizetett, mindösszesen 315 986 Ft-ot, így a fenti számításra is tekintettel az I. r. alperes által a felperes javára teljesítendő megváltási árat 5 885 603,5 Ft-ban határozta meg.

Nem adott helyt a felperes közös költség, továbbá a belvízkárt szenvedett ház lebontásával kapcsolatos kiadások megtérítése iránti igényének, ezt érintő tényelőadásait ugyanis a felperes nem bizonyította, és határozott kereseti kérelem hiányában az életközösség fennállása alatt az I. r. alperes által vásárolt földingatlanlannal kapcsolatos elszámolás sem volt a felek között elvégezhető.

A fentiekkel ellentétben megalapozottnak ítélte az I. r. alperes beszámítási kifogását a felperessel szemben végrehajtás útján érvényesített, gyermektartásdíj és

többlethasználati díj címén fennálló 1 674 826 Ft összegű követelését illetően. Az I. r. alperes teljesítőképességét 3 650 000 Ft erejéig igazolta, ezért az elsőfokú bíróság

ennek megfizetésére 30 napos teljesítési határidőt biztosított, míg a fennmaradó 610 777 Ft kiegyenlítésére 90 napos határidőt engedélyezett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezéssel, az I. r. alperes csatlakozó fellebbezéssel élt.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a kereseti kérelmének teljes egészében helytadó döntés meghozatalát, azaz az I. r. alperes tulajdoni hányada terhére további 4/10 illetőség tekintetében tulajdonjoga megállapítását kérte. Fellebbezésében visszautalt az általa az elsőfokú eljárásban kifejtett tényelőadásaira és annak jogi indokaira.

Az I. r. alperes csatlakozó fellebbezésében az általa fizetett megváltási ár 3 478 775 Ft-ra történő leszállítását kérte. Érvelése szerint az önkormányzattól, a **(V.)**től, valamint a **(M.)** Szeretetszolgálatától kapott mindösszesen 800 000 Ft, valamint az 58 000 Ft értékű kisméretű téglá felperesi különvagyonként nem számolható el, azok közös vagyonnak tekintendők. E segélyek ugyanis nem alanyi jogon illették meg az ingatlan tulajdonosát, azok odaítélése az adományozó mérlegelési jogkörébe tartozott, ennek során pedig nyilvánvalóan figyelembe vették, hogy a feleknek a juttatás időpontjában már két kiskorú gyermekük volt. Erre tekintettel a segélyt az egész család kapta, ezért az közös vagyonként számolandó el. Emiatt az ingatlan 10 000 000 Ft összegű forgalmi értékéből csupán 939 179 Ft helyezhető levonásba, így a feleket a megmaradó összeg fele, azaz 4 530 410,5 Ft illetné. Ebből levonandó az I. r. alperes által fizetett **(O.)** tartozás összege (315 986 Ft), valamint a végrehajtó felé bejelentett és az elsőfokú bíróság által is helyesen elszámolt 1 674 826 Ft, így a felperest csak ezek különbözeteként meghatározható összeg illeti meg megváltási ár jogcímén.

### **A fellebbezés kisebb részben alapos, a csatlakozó fellebbezés alaptalan.**

A felperes a megismételt eljárás során és jelen fellebbezési eljárás keretében is arra hivatkozott, hogy az ingatlan 9/10 része különvagyon, ráépítés és ajándék visszakövetelése jogcímén megilleti, ezért az ítélet tábla - az elsőfokú ítélet szerinti sorrendben - megvizsgálta az ingatlan bekerülési költségét, valamint a felperes különvagyonra hivatkozásainak megalapozottságát.

A felperes fellebbezésében változatlanul állította, hogy a **((település neve, ingatlan címe))** szám alatti ingatlan telke a többlettulajdoni igénye megállapítása során különvagyonként vehető számításba, miután az I. r. alperesnek adott ajándékot eredményesen követelheti vissza. Nem vitás tény, hogy az ajándékozási szerződés megkötésére 2001. évben került sor, majd a házaspár életközössége kb. 4 évvel az ajándékozást követően megszakadt, így házasságuk rendeltetését nem tölthette be, a felperes feltevése - amelyre figyelemmel az ajándékot adta - nevezetesen, hogy gyermekeiket közösen nevelik fel, megghiúsult. Ahogyan arra az ítélet tábla a

Pf.II.20.127/2011/4. számú végzésében is rámutatott, a felek házassága megromlásában nem kizárólag az ajándékozó felróható magatartása hatott közre, így a felperes az

ajándékot megalapozottan követelheti vissza (Ptk. 582. § (3) bekezdés). Az ítéltábla ehelyütt - azok megisméltése nélkül - csupán utal a hivatkozott végzésében ennek kapcsán kifejtett indokokra. Nem ért azonban egyet az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontjával az I. r. alperes szülei által törlesztett közös adósság elszámolását illetően. Nem nyert ugyanis bizonyítást a perben, hogy az I. r. alperes szülei a volt házastársak közös adósságaként az önkormányzat felé fennálló 350 000 Ft összegű kölcsön törlesztését kifejezetten arra tekintettel vállalták, mert a felperes a telekingatlan ½ részét lányuknak ajándékozta, így az a hivatkozásuk, hogy a tartozás általuk történő rendezése a felperesi juttatás ellentételezése volt, - azaz az I. r. alperes a telekingatlat nem ingyenesen szerezte - nem elfogadható. Ennek azonban nincs jelentősége, ugyanis a házastársak közös adósságának az I. r. alperes szülei által történő törlesztése annak bizonyítottasága esetén sem eredményezhetné a tulajdonjog megállapítását, e tekintetben az I. r. alperes legfeljebb kötelmi igényt érvényesíthetne a közös adósság különvagyton terhére történő megtérítése címén. Az I. r. alperes azonban a perben ilyen igényt nem terjesztett elő, s miután a tulajdoni igénye a kifejtettek folytán megalapozatlan, így a peres felek közötti elszámolás során a telekingatlan egészét a felperes különvagytonaként kellett figyelembe venni (Ptk. 582. § (3) bekezdés, 137. § (2) bekezdés, Csjt. 31. §, 28. §, BH1983. 119.).

Helytálló az elsőfokú bíróság álláspontja a **(V.)**től, **(M.) Szeretetszolgálat**tól, illetve az önkormányzattól kapott támogatások (800 000 Ft) jogi jellegének megítélését illetően. Arra helyesen utalt az I. r. alperes csatlakozó fellebbezésében, hogy a támogatás kiutalásának időpontjában a felperes és az I. r. alperes házastársi életközösségben éltek és kiskorú gyermekeik voltak, azt azonban maga sem vitatta, hogy a felperes e támogatást az ingatlatért belvízkárok enyhítése céljából kapta, így e juttatás, mint a különvagytona helyébe lépett érték a Csjt. 28. § (1) bekezdés d) pontja alapján a különvagytonaként vehető figyelembe. Ugyanez vonatkozik az 58 000 Ft értékű kisméretű, az építkezés során felhasznált téglára is, amelynek biztosítására ugyancsak ez okból került sor, így az szintén a felperes javára számolható el. Ennek kapcsán az ítéltábla a Pf.II.20.127/2011/4. számú végzésében indokait részletesen kifejtette, ehelyütt csupán visszautal azokra.

A Csjt. 28. § (1) bekezdés e) pontja szerint a fél különvagytonát képezi az ajándék, illetve az e jogcímen részére juttatott pénzösszeg is. A felperes állította, bizonyítékokkal azonban nem támasztotta alá, miszerint testvérétől, **(felperes nővére neve)**-től 500 000 Ft-ot kapott az építkezés költségeihez való hozzájárulásként. E tekintetben az elsőfokú bíróság a feltárt peradatokat helyesen értékelte és helytállóan tulajdonított döntő jelenőséget annak, hogy **(felperes nővére neve)** az I. r. alperessel fennállott kapcsolata megromlása ellenére az általa nyújtott támogatás visszaigénylése kapcsán vele szemben pert nem kezdeményezett, igényét más formában sem érvényesítette. Az I. r. alperes által felhozott bizonyíték a felperesi

előadást pedig kifejezetten cáfolta, annak tartalma szerint ugyanis a felperes testvére igen szerény anyagi körülmények között élt, így kétséges, hogy módja nyílt volna az építkezés

kapcsán a peres felek anyagi támogatására. Ilyen körülmények között pedig a fenti összeg a felperes különvagyonaként nem vehető figyelembe.

Ugyancsak helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság a felperes részére kifizetett baleseti kártérítés összegének mikénti felhasználását illetően is. Nem vitás, hogy a felperes a nem vagyoni kártérítést 2004. nyarán vette kézhez, annak összege 814 000 Ft-ot tett ki. A felperes arra hivatkozott, hogy ebből a lakhatási engedély kiadását követően végzett munkálatok költségeit biztosították, ezt azonban sikerrel nem bizonyította a perben. E tekintetben az elsőfokú bíróság a peradatokat és a feltárt bizonyítékokat, így az okiratok tartalmát okszerűen mérlegelte, és helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a kártérítés összege a kivitelezési költségek fedezetének meghatározása során nem vehető figyelembe. Azt a volt házaspár egyezően adták elő, hogy a **(F.)** lakás-előtakarékossági szerződés alapján a megtakarítás átutalására 2004. július 31-én, azaz a jóval a lakhatási engedély kiadását követően került sor, így az utóbb végzett munkálatok kivitelezési költségeit ebből finanszírozhatták a felek. Ehhez képest a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy nem ebből, hanem a különvagyonaként elszámolható nem vagyoni kártérítés összegéből került sor a lakhatási engedély kiadását követő munkálatok kivitelezésére, ennek alátámasztásául azonban hitelt érdemlő bizonyítékokat előterjeszteni nem tudott, azaz a közös vagyon véelmét e tekintetben megdönteni nem tudta. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a peres felek az ingatlan bekerülési költségét közel azonos összegben jelölték meg, ami közelített a szakértő által kimunkált és az elsőfokú bíróság által elfogadott értékhez, így az ehhez felhasznált, az alábbiakban részletezendő pénzeszközök számba vétele eredményeként arra vonható le következtetés, hogy a kártérítés összegére az ingatlan felépítéséhez már nem volt szükség. Erre figyelemmel helytállóan mellőzte az elsőfokú bíróság a felperes részére kifizetett baleseti kártérítés különvagyonai hozzájárulásként történő elszámolását.

A családi ház ingatlan felépítményének teljes bekerülési költsége az **(O.)** Bank Rt. által kiállított igazolás szerint 5 551 317 Ft-ot tett, ki, míg a telek értéke az építkezés időpontjában - az ajándékozási szerződésben foglalt értékmegjelölést alapul véve - 400 000 Ft-ban határozható meg. Azt a peres felek egyezően adták elő az eljárás során, hogy az építkezés megvalósításához felhasználták az **(O.)** Bank Rt-től felvett 2 000 000 Ft összegű kölcsönt, az 1 200 000 Ft-ot kitevő szociálpolitikai támogatást, a 350 000 Ft önkormányzati támogatást. További forrást képezett a 342 881 Ft összegű áfa-visszatérítés és elfogadható az az I. r. alperesi állítás is, hogy a lakhatási engedély kiadását követően végzett munkálatok bekerülési költségét - a fentebb kifejtettek szerint - a **(F.)** lakás-előtakarékossági szerződés alapján felvett 731 136 Ft képezte. Felhasználásra került továbbá a gyes-kiegészítés összegeként 127 300 Ft, mindösszesen 4 751 317 Ft, amely összeget a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján a peres felek közös vagyonából teljesítettnek kell tekinteni, így

az elszámolás során az egymás között egyenlő arányban illeti meg a felperest, illetve az I. r. alperest.

A fentebb kifejtettek szerint a telek értéke (400 000 Ft), valamint a (M.) Szeretetszolgálatról, (V.)től, illetve az önkormányzattól kapott vissza nem térítendő támogatás összege (800 000 Ft) és a beépített téglák (58 000 Ft) a felperes különvagyonaként számolandók el (Csjt. 28. § (1) bekezdés d) pont), így az ingatlan 6 009 317 Ft-os műszaki bekerülési költségéből 4 751 317 Ft közös vagyont képez, míg 1 258 000 Ft a felperes különvagyona. Ehhez mérten az ingatlan létesítéskori értékéből kiindulva a közös és különvagyon fenti arányait alapul véve a felperest 6/10, míg az I. r. alperest 4/10 rész illeti meg, ezért az ítéltábla az ingatlan további 1/10 tulajdoni illetősége tekintetében megállapította a felperes tulajdonjogát, és a Ptk. 116. § (1) bekezdése, valamint az 1997. évi CLXI. tv. (Inyvt.) 30. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséről.

A felperes a többlettulajdonjogát megalapozó körülményként kérte figyelembe venni az életközösség megszakadását követően a különvagyona terhére végzett beruházások, valamint az ingatlan bérlői által végzett munkálatok ellenértékét. Ezek a beruházások, illetve az azok folytán előállott értékemelkedés azonban még bizonyítottságuk esetén sem eredményezhetnének a felperes javára tulajdonjogot. A Csjt. 31. § (2) bekezdése alkalmazásának körében kialakult bírói gyakorlat szerint beruházásnak kizárólag a dolog állagát növelő és értékét tartósan emelő költsékezés minősül, fenntartásnak az állag megőrzését célzó kiadások, kezelésnek pedig a dologgal járó egyéb, a dolog állapotát nem érintő költsékezés (Csjt. Kommentár II. 370. oldal, Pfv.II.20.615/1996/4.). Egységes az ítélkezési gyakorlat abban, hogy az egyik alvagyonhoz tartozó dolog fenntartásával és kezelésével járó költségeknek a másik alvagyonból történő fedezése nem keletkeztet a felhasznált alvagyon javára tulajdonjogot, hanem csupán kötelmi jellegű megtérítési igényt alapoz meg. A másik alvagyonhoz tartozó ingatlanra eszközölt beruházások azonban nem a Ptk., hanem a Csjt. szabályai alapján ítélendők meg. A Csjt. 27. § (1) és 31. § (2) bekezdése alapján közös tulajdont keletkeztető hatás fűződhet az épület szerkezetét nem érintő belső átalakításhoz, korszerűsítéshez is (P.törv.II.21.002/1982., Bh1983. 11/447.), a karbantartási, javítási, kisebb felújítási munkálatok azonban a házastársak vagyoni viszonyai körében sem eredményeznek tulajdonjogot. Az életközösség megszakadása, illetve az azt követően az egyik házastárs által végzett beruházások megítélése ugyancsak a kifejtettek szerint alakul, tehát a szerint tekintendő tulajdonjogot, vagy kötelmi igényt megalapozó beruházásnak, hogy tartós jelleggel új értéket hoz-e létre, avagy sem.

A perben a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az életközösség megszakadását követően a keresetben felsorolt munkálatokat elvégezte, illetve azok olyan beruházások voltak, amelyek a fentiek szerinti többlettulajdonjoga megállapítására alkalmasak. A felperes az I. r. alperes által elismerten túl egyéb beruházás elvégzését nem igazolta, azok azonban a fentiek szerint nem minősültek a felperes tulajdonjogát megalapozó, az ingatlan értékének tartós emelkedését

eredményező tevékenységnek. Az pedig szakértői bizonyítás útján tisztázható volt, hogy a felperesi munkálatok folytán előállott értékemelkedés legfeljebb 100 000 Ft-ot tett ki, így az kötelmi igényként - az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése során - a felperes javára elszámolható volt.

Mind a felperes, mind az I. r. alperes a különvagyona felhasználásával az életközösség megszakadását követően teljesítette az ingatlant terhelő pénzintézeti tartozás egy részét, így a felperes 223 193 Ft-ot, míg az I. r. alperes 315 986 Ft-ot. Miután e tartozás a házaspár közös adóssága volt, így az elszámolás során kölcsönösen igényt tarthatnak az általuk befizetett összegek másik peres félre eső arányos részének (111 597 Ft illetve 157 993 Ft) megtérítésére.

A Ptk. az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése tekintetében sorrendiséget állít fel annak meghatározásával, miszerint a közös tulajdon tárgyain elsősorban természetbeni megosztással szüntethető meg a közös tulajdon, míg ha ez nem lehetséges, az egyik tulajdonostárs tulajdoni hányadát megfelelő ellenérték fejében a másik tulajdonostárs tulajdonába kell adni (Ptk. 148. § (2) bekezdés). A közös tulajdon megszüntetésének ez utóbbi módja azonban akkor alkalmazható, ha ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs hozzájárulását adja. E hozzájárulás nélkül a közös tulajdon megszüntetésének fenti módját a bíróság akkor alkalmazhatja, ha a tulajdonostárs tulajdoni hányada a bentlakó tulajdonostárs tulajdonába adható, s ez a bentlakó méltányos érdekeit nem sérti. A peradatok alapján megállapítható, hogy a perbeli ingatlant jelenleg egyik tulajdonostárs sem lakja, emellett mind a felperes, mind az I. r. alperes akként nyilatkozott, hogy nem rendelkezik a másik fél tulajdoni hányadának megváltásához szükséges ellenértékkel. A fellebbezési eljárás során ugyanakkor az is tisztázható volt, hogy az ingatlanon fennálló közös tulajdon annak árverési értékesítése útján megszüntethető, azt a fellebbezési eljárás tárgyalásán a peres felek kifejezetten kérték is, erre figyelemmel az ítélőtábla a Ptk. 148. § (3) bekezdése, továbbá az 1/2008. (V. 19.) PK. Vélemény V. pontja alapján elrendelte az ingatlan árverési értékesítését. Az ingatlan forgalmi értéke, így a legkisebb árverési vételár - a perben beszerzett aggálytalan szakvélemény szerint - 10 000 000 Ft-ban határozható meg. A fentebb részletezett módosult tulajdoni hányadokhoz igazodóan a felperest az árverési

kizárólag általa viselt **(O.)** tartozás felperesre eső ½ részét, 157 997 Ft-ot, továbbá a végrehajtás alatt álló felperesi tartozás összegeként 1 674 826 Ft-ot. E két összeg különbözeteként az I. r. alperes javára 1 561 222 Ft többlet mutatkozik, így a befolyó árverési vételárból a végrehajtási költségek levonása után megmaradó összeg felperesre eső 6/10 részéből a fenti összeg - a peres felek közötti teljes körű elszámolás eredményeként - az I. r. alperest illeti, míg a felperes részére csak a megmaradó összeg fizethető ki. A felperes a Vht. 154. § (1) bekezdése alapján köteles az ingatlant a sikeres árverést követő 30 napon belül a végrehajtó részére átadni.

Az elsőfokú ítélet fentiek szerinti megváltoztatása folytán módosult az elsőfokú eljárásban a peres felek pernyertessége-pervesztessége aránya, a felperes pervesztességének mértéke a korábbihoz képest kisebb mértékűnek tekinthető, ezért az ítéletábra a felperes által az I. r. alperes javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét a tulajdoni arányok felperesre kedvező módosulására tekintettel mérsékelte.

A felperes keresetében további 4/10 részben kérte a tulajdonjoga megállapítását, ehhez képest keresete csupán 1/10 rész tekintetében bizonyult megalapozottnak, így a felperes képviselőjét ellátó pártfogó ügyvéd díját a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján 25 %-os arányban az I. r. alperes köteles megfizetni, míg a fennmaradó 75 %-ot a felperes részére engedélyezett személyes költségmentességre tekintettel az állam viseli (Pp. 78. § (1) bekezdés, Pp. 84. § (1) bekezdés b) pont, 2003. évi LXXX. tv. 11/A. § (2) bekezdés).

A kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A felperesi fellebbezés pertárgyértéke 4 000 000 Ft, míg az I. r. alperes által előterjesztett csatlakozó fellebbezés pertárgyértéke 732 002 Ft volt. A fellebbezési eljárás során a felperes 1 732 002 Ft, míg az I. r. alperes 3 000 000 Ft erejéig bizonyult pernyertesnek, így az I. r. alperes abszolút pernyertességéhez (1 267 998 Ft) igazodóan a felperes által fizetendő fellebbezési eljárási költséget az ítéletábra a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határozta meg.

A fellebbezési eljárás során a felperes és az I. r. alperes pernyertessége-pervesztessége 36-64 % - az I. r. alperesre kedvezőbben -, ezért a felperes képviselőjét ellátó pártfogó ügyvéd másodfokú eljárásban felmerült díját 36 %-ban az

I. r. alperes (Pp. 81. § (1) bekezdés), míg 64 %-ban - a felperes személyes költségmentességére tekintettel - a fentebb már hivatkozott jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel az állam viseli. A Pp. 87. § (2) bekezdése alapján a pártfogó ügyvéd mind az első-, mind a másodfokú eljárásban felmerülő díjának összegéről a Jogi Segítségnyújtó Szolgálat rendelkezik (Jstv. 52. § (1) bekezdés a) pont).

A felperes és az I. r. alperes személyes költségmentességére figyelemmel a feljegyzett fellebbezési és csatlakozó fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 78. § (1) bekezdése és a

6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján ugyancsak az állam viseli.

Szeged, 2013. január 9.

|                        |                                 |                                 |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Dr. Szeghő Katalin sk. | Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk. | Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk. |
| a tanács elnöke        | előadó bíró                     | táblabíró                       |