

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Rinfel Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Rinfel János ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Liszkai Ügyvédi iroda, (ügyintéző dr. Liszkai Péter ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű és a dr. Ördög Judit jogtanácsos által képviselt **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt a Kaposvári Törvényszéken indított perében a 2013. április 22. napján kelt 24.P.20.909/2012/19. számú ítélet ellen az I. rendű alperes részéről 22. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, és a m.-i 1609/22 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan felperes tulajdonát képező 1/1 illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába adja.

Kötelezi a felperest, hogy az ingatlant 90 (kilencven) napon belül bocsássa az I. rendű alperes birtokába.

A felperes által fizetendő értékkiegyenlítés összegét 412.326 (négy száztizenkettőezer-háromszázhuszonhat) forintba felemeli.

Megállapítja, hogy a k.-i 630/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott K., M. utca 55. szám alatti ingatlant terhelő, a II. rendű alperes által 2003. október 7. napján folyósított kölcsönszerződésből eredő tartozás a felperes és az I. rendű alperes egymás közötti viszonyában az I. rendű alperest terheli.

A Megyei Kormányhivatal Járási Földhivatalát azzal a megváltoztatott tartalommal keresi meg, hogy a k.-i 630/1 helyrajzi szám alatt felvett belterületi ingatlan felperesi ½ illetőségét törölje, és arra az I. rendű alperes (I.rendű alperes neve, születési ideje, anyja neve, lakcíme) tulajdonjogát jegyezze be, a m.-i 3/1/A/10 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan tekintetében az I. rendű alperes tulajdonjogát törölje, és a felperes (felperes neve, születési ideje, anyja neve, lakcíme) tulajdonjogát 1/1 arányban jegyezze be, míg a m.-i 1609/22 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan tekintetében a felperes tulajdonjogát törölje, és az I. rendű alperes tulajdonjogát

jegyezze be 1/1 arányban - az értékkiegyenlítés teljesítésétől és bejegyzési engedély csatolásától függetlenül - házastársi közös vagyon megosztása címén.

Egyéb fellebbezett részében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 108.510 (száznolcezer-ötszáztíz) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes 1989. április 22. napján kötött házasságot, amelyből 1994. április 22. napján Alex utónevű gyermekük született. Házassági életközösségük 2010. decemberében megszakadt, házasságukat a Városi Bíróság a 2012. február 6. napján jogerőre emelkedett 19. sorszámú ítéletével felbontotta. A bontóperi eljárásban a házasfelek egyezsége kötöttek, amelyben az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlanvagyon megosztásakor a felperesnek 500.000 forint értékkiegyenlítést megfizet. Az egyezsége a Városi Bíróság 19/I. sorszámú végzésével jóváhagyta.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint a felperes és az I. rendű alperes 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képezi a k.-i 630/1 helyrajzi szám alatt felvett lakóház, udvar és gazdasági épület megnevezésű ingatlan, amelyet a II. rendű alperes javára 6.300.000 forint kölcsöntartozás és járulékai biztosítására jelzálogjog terhel. A felperes kizárólagos tulajdonában áll a m.-i 1609/22 helyrajzi szám alatt felvett üzlet, udvar megnevezésű ingatlan, míg az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képezi - a felperes holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt - a m.-i 3/1/A/10 helyrajzi szám alatt felvett üzlethelyiség megnevezésű ingatlan.

Az életközösség megszakadásakor a felperes a k.-i 630/1 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanból elköltözött, ott az I. rendű alperes él a házasfelek jelenleg már nagykorú gyermekével. Az I. rendű alperes az ingatlanon autógumi-szerelő vállalkozást működtet, K-en bérelt üzlethelyiségben virágboltot tart fenn, illetve a m.-i 3/1/A/10 helyrajzi számú üzletingatlant bérbeadás útján hasznosítja. A felperes a m.-i 1609/22 helyrajzi számon nyilvántartott üzletben virágboltot működtet. 2011. január 1. napjától 2013. március 20. napjáig a II. rendű alperes felé az I. rendű alperes fizette a kölcsön törlesztő részleteit, összesen 1.127.870 forintot. 2013. március 20. napján a kölcsöntartozás összege 4.629.457 forint volt.

A felperes keresetében a házastársi közös vagyon megosztását kérte olyan módon, hogy a bíróság adja a tulajdonába a m.-i 3/1/A/10 helyrajzi szám alatt, illetve az 1609/22 helyrajzi szám alatt felvett üzlethelyiségeket, míg az I. rendű alperes tulajdonába adja a k.-i 630/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant, és kötelezze

az I. rendű alperest 200.000 forint értékkülönbözet, valamint a Városi Bíróság által jóváhagyott egyezség alapján 500.000 forint értékkiegyenlítés megfizetésére.

Az I. rendű alperes a házastársi közös vagyon megosztását nem ellenezte, azonban kérte, hogy a bíróság a k.-i 630/1 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan mellett a m.-i 1609/22 helyrajzi szám alatti ingatlant is adja a tulajdonában, míg a felperes tulajdonába adja a m.-i 3/1/A/10 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant, és a felperest kötelezze 3.850.000 forint értékkiegyenlítés megfizetésére. Nem vitatta, hogy a bontóperi eljárásban kötött egyezség alapján 500.000 forint értékkiegyenlítést tartozik a felperesnek megfizetni, kérte azonban az általa egyedül törlesztett kölcsönrészletek elszámolását. Kérte továbbá - beszámítási kifogás útján -, hogy a bíróság kötelezze a felperest a m.-i 1690/22 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan $\frac{1}{2}$ illetőségének használatáért havi 30.000 forint használati díj megfizetésére.

A II. rendű alperes nem ellenezte a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetését a javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom változatlan fennmaradása mellett.

Az elsőfokú bíróság a felperes és az I. rendű alperes házastársi közös vagyonát megosztotta, és a k.-i 630/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan felperes tulajdonát képező $\frac{1}{2}$ illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába, a m.-i 3/1/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan I. rendű alperes tulajdonát képező $\frac{1}{1}$ illetőségét a felperes tulajdonába adta azzal, hogy a m.-i 1609/22 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan továbbra is a felperes kizárólagos tulajdonában marad. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 154.435 forint értékkiegyenlítést. Megkereste a Járási Földhivatalt, hogy a k.-i 630/1 helyrajzi számon nyilvántartott belterületi ingatlan, valamint a m.-i 3/1/A/10 helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében a jogváltozást az értékkiegyenlítés teljesítésével, valamint a felperes és az I. rendű alperes bejegyzést engedélyező nyilatkozatával egyidejűleg házastársi közös vagyon megosztása jogcímén jegyezze be. Rendelkezett az elsőfokú eljárás költségeinek viseléséről, míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A házastársi közös vagyon megosztásakor az elsőfokú bíróság figyelemmel volt arra, hogy az I. rendű alperes a k.-i 630/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanban lakik, és ott biztosítja a felek közös gyermekének a lakhatását is. Az ingatlan nem csak lakóház, hanem ahhoz egy vállalkozói tevékenység folytatására alkalmas műhely is tartozik. Mérlegelte azt a körülményt is, hogy az életközösség megszakadását követően a felperes kizárólagos használatában maradt a m.-i 1609/22 helyrajzi számon nyilvántartott üzletingatlan, és az ott folytatott vállalkozási tevékenységből származó jövedelem biztosítja a megélhetését, míg az I. rendű alperes K. városában működtet üzletet. Mindezekre tekintettel a házastársi közös vagyont olyan módon osztotta meg, hogy a két üzletingatlan a felperes, a lakóházas ingatlant az I. rendű alperes tulajdonába adta, annak rögzítése mellett, hogy a II. rendű alperes felé fennálló tartozás mind a felperest, mind pedig az I. rendű alperest terheli. A m.-i 1609/22 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan forgalmi értékét az elsőfokú bíróság a felek egyező előadása alapján állapította meg, a k.-i 360/1 helyrajzi számú ingatlan tekintetében elfogadta az

igazságügyi szakértő szakvéleményét, míg a m.-i 3/1/A/10 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan tekintetében a szakértő megállapításait, valamint a felperes és az I. rendű alperes személyes előadását értékelve a forgalmi értéket 11.421.000 forintban határozta meg. Elszámolta ugyanakkor az I. rendű alperes által egyedül teljesített törlesztő részleteket, figyelembe vette az ingó vagyonmegosztás tárgyában létrejött bírósági egyezségben foglaltakat, és mindezek összegzéseként 154.435 forint értékkiegyenlítés megfizetésére kötelezte a felperest. Az I. rendű alperes beszámítási kifogását érdemben nem vizsgálta, mert nem állapított meg olyan I. rendű alperesi kötelezettséget, amelynek összegét csökkentve a felperes esetleges kötelezettsége beszámítható lenne.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes fellebbezett. Kérte, hogy a másodfokú bíróság a m.-i 1609/22 helyrajzi szám alatti ingatlant adja a tulajdonába, a felperest kötelezze annak harminc napon belüli birtokba bocsátására, a felperest terhelő értékkiegyenlítés összegét 867.163 forintra emelje fel - annak megállapítása mellett, hogy a törlesztést a jövőben a II. rendű alperes felé a továbbiakban az I. rendű alperes teljesíti -, mellőzze az ingatlanügyi hatóság megkereséséből azt a kitélt, mely szerint a felperes hozzájárulása szükséges tulajdonjoga bejegyzéséhez, továbbá a felperest marasztalja a másodfokú eljárás költségeiben. A fellebbezésben foglaltak szerint a vagyonmérleg felállításakor az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a k.-i 630/1 helyrajzi szám alatti ingatlant kölcsöntartozás terheli, így a megosztandó tiszta vagyon a teljes vagyoni értéknek a tartozásokkal csökkentett összege. Úgy ítélte meg, hogy a házastársi közös vagyon megosztásának az elsőfokú bíróság által alkalmazott módja kizárólag a felperes érdekét szolgálja, mert a teljes működő vagyont a felperesnek juttatta, míg részére biztosította a jelentős kölcsöntartozással terhelt lakóingatlant. Abban az esetben, ha a felperes a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, és az ingatlanokat értékesíti, minimálisra csökken az esélye a követelés érvényesítésére, míg maga az ingatlant csak abban az esetben tudja értékesíteni, ha az eladási árból a kölcsön teljes hátralékos összegét kifizeti. Álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a m.-i 3/1/A/10 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan forgalmi értéke tekintetében beszerzett szakértői véleményt felülmérlegelte. Az a körülmény, hogy az üzlethelyiségnek a szomszédos fodrászüzlettel közös bejárata van, mindenképpen értéknövelő tényezőnek tekinthető, ugyanis a modern üzletközpontok arra épülnek, hogy sok üzletet működtetnek egy területen, és ezek kölcsönösen vonzzák egymás vásárlóit. Hiányosnak találta az elsőfokú bíróság ítéletét, mert az az ítélet rendelkező részében a jövőbeni törlesztésről nem rendelkezett. Kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresésének módosítását is, mert fizetési kötelezettsége a felperes irányában nincsen, így a felperes hozzájárulásához nem köthető a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a megosztandó vagyon értékét az elsőfokú bíróság helyesen határozta meg, ugyanis a k.-i 630/1 helyrajzi szám alatt felvett ingatlant terhelő kölcsöntartozás megfizetését közte és az I. rendű alperes

között megosztotta. Ennek a döntésnek az alapjául az I. rendű alperesnek az a nyilatkozata szolgált, amely szerint a kölcsöntartozás teljes havi törlesztő részletét egyedül fizetni nem tudja. Hivatkozott arra is, hogy 2013. júliusától kezdődően az esedékes törlesztő részlet felét megfizette a II. rendű alperesnek, azonban nagyobb összegű megváltási ár teljesítésére nem képes. Előadta továbbá, hogy az I. rendű alperes a m.-i 3/1/A/10 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant 2013. januárjától 2013. júniusáig bérbe adta, az összesen 390.000 forint összegű díjjal azonban nem számolt el. A bérleti díj fele összegét beszámítási kifogással érvényesítette.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság a fellebbezési eljárásban szerzett okiratok tartalma, valamint a feleknek a fellebbezési tárgyaláson tett előadása alapján az alábbiak szerint módosítja:

2013. júliusától kezdődően a felperes az esedékes törlesztő részlet felét a II. rendű alperesnek megfizette. A kölcsöntartozás összege 2013. december 31. napján 4.515.782 forint volt. A házaspár Alex utónevű gyermeke 2013. június 2. napján az I. rendű alperestől elköltözött, és azóta a felperessel él. 2013. április 1. napjával az I. rendű alperes k.-i vállalkozása megszűnt. A m.-i 3/1/A/10 helyrajzi szám alatt felvett üzlethelyiséget 2013. június 28. napján az I. rendű alperes a felperes birtokába bocsátotta.

A tényállás fenti módosítására is figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságtól részben eltérően rendelkezett a házastársi közös vagyon megosztásáról.

Az elsőfokú bíróság által is hivatkozott Csjt.31.§-ának (2) bekezdése értelmében a házassági életközösség megszűnésekor bármelyik házastárs követelheti a közös vagyon megosztását. A bíróságnak gondoskodnia kell arról, hogy a vagyoni igények rendezésénél egyik házastárs se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz {Csjt.31.§-ának (5) bekezdése}.

Az elsőfokú bíróság - szem előtt tartva a Csjt. idézett rendelkezéseit - a házastársi közös vagyon megosztásánál értékelte, hogy az I. rendű alperes és a házaspár közös gyermekének lakóhelye a k.-i 630/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanban van, ahol az I. rendű alperes - a k.-i üzlet fenntartása mellett - vállalkozási tevékenységet is folytat, míg a felperes a m.-i 1609/22 helyrajzi szám alatt ingatlanban működtet virágboltot. Figyelemmel volt a házaspárnak arra a nyilatkozatára is, hogy nagyobb összegű megváltási ár megfizetésére egyikük sem képes, továbbá az I. rendű alperes a II. rendű alperes irányában fennálló kölcsöntartozás törlesztő részleteinek egyedüli fizetésétől elzárkózott. Mindezek mérlegelésével döntött az elsőfokú bíróság a házastársi közös vagyon megosztásának módjáról, amely - egyetértve ebben a részében az alperesi fellebbezésben foglaltakkal - annyiban hátrányos az I. rendű alperesre nézve, hogy a tehermentes ingatlanok a felperes kizárólagos tulajdonába kerültek, míg a jelentős összegű hiteltartozással terhelt lakóházas ingatlan tulajdonjogát az I. rendű alperes

szerezte meg, azzal, hogy a fennálló kölcsöntartozást mintegy tizennégy éven keresztül a felperes is törleszteni tartozik. Abban az esetben, ha a felperes fizetési kötelezettségét nem teljesíti, az I. rendű alperes dologi adósként az ingatlannal is helytállni tartozik, és a felperes tulajdonába kerülő vagyontárgyak értékesítése esetén követelésének a felperessel szembeni érvényesítése is kétségesse válik. Miután az I. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatát megváltoztatva vállalta a II. rendű alperes irányában fennálló kölcsöntartozás teljes havi törlesztő részletének megfizetését, továbbá a felperes fellebbezésében is úgy nyilatkozott, hogy megváltási ár megfizetésére nem képes, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és a m.-i 1609/22 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant az I. rendű alperes tulajdonába adta, azzal azonban, hogy a k.-i 630/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant terhelő kölcsöntartozásból eredő tartozás a felperes és az I. rendű alperes egymás közötti viszonyában kizárólag az I. rendű alperest terheli. Kétségtelen tény, hogy a peradatok szerint a felperes megélhetését jelenleg a m.-i 1609/22 helyrajzi szám alatti nyilvántartott ingatlanon működtetett virágbolt biztosítja. Ezt a tevékenységet azonban a kizárólagos tulajdonába került m.-i 3/1/A/10 helyrajzi szám alatt felvett, lényegesen nagyobb alapterületű ingatlanban, vagy annak egy részében is tudja folytatni (amely ingatlanban már korábban is virágbolt működött), az ingatlan más részének egyéb módon történő hasznosítása mellett, továbbá rendelkezésére áll az az összeg is, amelyet a II. rendű alperes irányában fennálló kölcsöntartozás törlesztésre kellett volna fordítania.

A m.-i 1609/22 helyrajzi szám alatti ingatlan birtokba bocsátására a Pp.217.§-ának (2) bekezdése alapján a másodfokú bíróság hosszabb, kilencven napos határidőt szabott, annak érdekében, hogy a felperes a vállalkozásának más helyen történő folytatása iránt megfelelően intézkedni tudjon.

Alaptalanul kifogásolta ugyanakkor fellebbezésében az I. rendű alperes a m.-i 3/1/A/10 helyrajzi szám alatti ingatlan elsőfokú bíróság által megállapított forgalmi értékét. Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy az ingatlan adottságait, fekvését, a használati módjában esetlegesen bekövetkező változásokat is figyelembe véve nem lehet értéknövelő tényezőnek tekinteni a fodrászüzlettel való közös bejáratot.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság számítása az ügyben az alábbiak szerint alakult:

A felperes és az I. rendű alperes megosztandó házastársi közös ingatlanvagyon:

k.-i 630/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan	8.724.218 forint
(13.240.000 forint forgalmi érték	
-4.515.782 forint kölcsöntartozás)	
m.-i 1609/22 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan	2.000.000
forint	

<u>m.-i 3/1/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan</u>	<u>11.421.000</u>
<u>forint</u>	
összesen	22.145.218 forint
egy-egy fél jutója	11.072.609 forint

Az I. rendű alpereshez kerül	
a k.-i 630/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan	8.724.218
forint	
<u>a m.-i 1609/22 helyrajzi szám alatti ingatlan</u>	<u>2.000.000</u>
<u>forint</u>	
összesen	10.724.218 forint

A felpereshez kerül	
<u>a m.-i/1/A/10 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan</u>	<u>11.421.000</u>
<u>forint</u>	
így a felperes által fizetendő	348.391 forint.

A felperest terheli még az I. rendű alperes által egyedül teljesített törlesztő részletek fele része, összesen 563.935 forint, igényt tarthat viszont az ingóvagyon megosztása kapcsán 500.000 forintra, így a felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő értékkiegyenlítés összege 412.326 forint.

Miután az I. rendű alperes a felperesnek értékkiegyenlítést nem tartozik fizetni, a másodfokú bíróság az ingatlanügyi hatóság megkeresését azzal a megváltoztatott tartalommal rendelte el, hogy a tulajdonosváltás átvezetése - ideértve a másodfokú bíróság döntése folytán a m.-i 1609/22. helyrajzi szám alatt felvett ingatlant érintő jogváltás bejegyzését is - az értékkiegyenlítés teljesítésétől, illetőleg a bejegyzési engedély csatolásától függetlenül megtörténhet.

A felperes a m.-i 3/1/A/10 helyrajzi szám alatt felvett ingatlannal kapcsolatosan használati díj iránti igénnyel, illetve az ingatlan hasznosításából származó bevétel elszámolása iránti igénnyel - bár erre lehetősége lett volna - az elsőfokú eljárásban nem lépett fel, a fellebbezési eljárásban követelését az I. rendű alperes nem ismerte el, ezért a Pp.247.§-ának (3) bekezdése alapján beszámítási kifogás előterjesztésének helye nem volt.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján - fellebbezett részében - részben megváltoztatta, míg egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A fellebbezési eljárásban felmerült költségek viselésénél a másodfokú bíróság abból indult ki, hogy az elsőfokú döntés tartalmát jelentős mértékben meghatározó, a II. rendű alperes irányában fennálló kölcsöntartozás viselésére vonatkozó nyilatkozatát az I. rendű alperes fellebbezésében megváltoztatta, ezért a fellebbezés nagyobb arányú sikere ellenére is úgy rendelkezett, hogy az I. rendű alperes csak a

fellebbezési eljárási illeték fele részére tarthat igényt, míg egyebekben a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján mindegyik fél viseli a saját költségét.

Pécs, 2014. január 9.

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

A kiadmány hitelül: