

A Fővárosi Ítéltábla a Pivarnyikné Dr. Juhász Emőke Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Pivarnyikné dr. Juhász Emőke ügyvéd) által képviselt dr. felperes neve (felperes címe) felperesnek, a dr. Barna Gabriella ügyvéd által képviselt I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe) I. rendű, a Buzás Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Buzás Erika ügyvéd) által képviselt II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen, házastársi vagyontörség megosztása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2012. november 29. napján meghozott 27.P.29.352/2009/70. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 71. sorszám alatt előterjesztett, 73., és Pf. 3. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit az alábbiak szerint, részben megváltoztatja.

Mellőzi az I. rendű alperes kötelezését a Cbankkal szemben fennálló hitel jövőbeni visszafizetésére.

Megállapítja, hogy a R. Bank által az I. rendű alperes részére nyújtott, számú személyi hitelből a jelenleg fennálló 5.850.500 (Ötmillió-nyolcszázötvenezer-ötszáz) forint tartozás a felperes és az I. rendű alperes egymás közötti viszonyában az I. rendű alperest terheli.

Kötelezi a felperest és az I. rendű alperest, hogy fizessenek meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására személyenként 444.870 (Négyszáznegyvennégyezer-nyolcszázhetven) forint elsőfokú eljárás i illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a Budapest Környéki Törvényszék Gazdasági Hivatala külön felhívására 85.640 (Nyolcvanötezer-hatszáznegyven) forint szakértői költséget, az állam a további 85.640 (Nyolcvanötezer-hatszáznegyven) forint szakértői költséget viseli.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helyben hagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 72.390 (Hetvenkétezer-háromszázkilencven) forint másodfokú perköltséget.

A felperest 185.410 (Száznyolcvanötezer-négyszáz tíz) forint, az I. rendű alperest 453.950 (Négyszázötvenháromezer-kilencszázötven) forint fellebbezési illeték megfizetésére kötelezi az állam javára, a Nemzeti Adó- és Vámhivatalt külön felhívására.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes elvált házastársak, életközösségük 2007 januárjában megszűnt.

A házastársak 1986-ban, a felperes 2/3, az I. rendű alperes 1/3 tulajdonaként megvásárolták a **m.-i R.** utca 6. IV/3. számú lakást (továbbiakban: **m.-i** ingatlan) 620.000 forint vételárért. A lakást 1997-ben 1.600.000 forintért eladták, majd a **m.-i** ingatlan eladási ára és már kifizetett munkáltatói kölcsön felhasználásával 3.200.000 forint vételárért megvásárolták a **b.-i N.** köz 11. I/3. számú ingatlant (továbbiakban: **b.-i** ingatlan), amelyen ugyancsak 2/3-1/3 arányban szereztek tulajdonjogot. A házastársak az ingatlant 2001. június 25-én 8.900.000 forint vételárért értékesítették, és a 2001. december 15. napján kötött szerződéssel azonos arányú közös tulajdonként megvásárolták a **sz.-i K.** utca 3. számú (továbbiakban: perbeli ingatlan) beépítetlen telekingatlant 4.000.000 forint vételárért. A házaspár a telken családi házat építettek, az I. rendű alperes az ingatlanból 2010. november 2-án elköltözött. A házastársak több kölcsönt vettek fel. A II. rendű alperes 11.000.000 forint kölcsönt nyújtott, javára a kölcsön erejéig az ingatlan-nyilvántartásban jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be.

Az I. rendű alperes korábbi munkáltatója, a **R.** Bank Nyrt. 2001. december 21-én 3.000.000 forint kamatos kölcsönt nyújtott a perbeli ingatlan megvásárlására. A szerződést 2005. augusztus 5. napján az I. rendű alperes munkaviszonyának megszűnésére tekintettel, módosították. A pénzügyi és az I. rendű alperes megállapodása szerint az I. rendű alperes tartozása 2005. augusztus 31. napján az **2. számú** szerződés alapján 2.764.543,72 forint, a lejárat 2021. december 3. napja. Az I. rendű alperes korábbi munkáltatójától 2003. szeptember 3-án 2.000.000 forint kamatmentes lakásvásárlási támogatásban részesült. A szerződést 2005. augusztus 5. napján akként módosították, hogy az I. rendű alperes lakáshitel címén fennálló tartozása **3. számú** 2005. augusztus 31-én 1.803.341 forint.

Az I. rendű alperes 2005. március 25-én 4.100.000 forint személyi kölcsönt vett fel akkori munkáltatójától, amit 2005 augusztusában **szám** alatt piaci kamatozású személyi kölcsönné alakítottak át.

A házastársak a **C.** Bank Zrt.-től, az **U.** Bank Zrt.-től, és a **Cbank**tól is vettek fel kölcsönöket.

A felperes a 2001. április 9-én kötött szerződéssel 5.000.000 forint vételárért **Sz.-n** gyermekorvosi praxist vásárolt. A vételárból 1.500.000 forintot különvagyonából fedezett, a további 3.700.000 forintot a **B.** Rt.-től felvett, és az életközösség fennállása alatt kiegyenlített kölcsön biztosította.

A felperes végleges keresetében kérte

- annak megállapítását, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől eltérően, a perbeli ingatlanból az I. rendű alperest 28/64, ebből különvagyon címén 6/64, közös vagyon címén 22/64, a felperest 36/64 tulajdoni hányad illeti,
- a perbeli ingatlan közös tulajdonának megszüntetését, az I. rendű alperes tulajdoni illetőségének a felperes tulajdonába adását megváltási ellenérték nélkül, a már teljesített és jövőben teljesíteni vállalt közös tartozások beszámításával, továbbá
- annak megállapításával, hogy a II. rendű alperessel kötött hitelszerződésekből még fennálló tartozás a felperest terheli, és
- az I. rendű alperes kötelezését 5.974.500 forint megfizetésére.

A II. rendű alperessel szemben tüzésre irányuló kereseti kérelmet terjesztett elő.

Indokai szerint a 2/3-1/3 arányú közös tulajdonban állt **m.-i** ingatlan 1.600.000 forint eladási árából fedezték a **b.-i** ingatlan vételárának fele részét. A 3.200.000 forint vételárból ezért a felperes különvagyonának értéke 1.070.000 forint, az I. rendű alperesé 530.000 forint, a közös vagyoni érték 1.600.000 forint. Így az ingatlan 2/6 része a felperes, 1/6 része az I. rendű alperes különvagyon, a további 3/6 rész a házastársak közös vagyonába tartozik. A **b.-i** ingatlan 8.900.000 forint eladási árából 1.480.000 forint az 1/6 résznek, és 2.970.000 forint a 2/6 résznek megfelelő különvagyon, s közös vagyoni érték pedig 4.450.000 forint.

A perbeli ingatlan 16.000.000 forint bekerülési költségéből a felperes különvagyoni ráfordítása 3.970.000 forint, amiből 1.000.000 forint édesanyja juttatása, az I. rendű alperesé 1.500.000 forint. A jelenleg 26.200.000 forint forgalmi értékű perbeli ingatlanból a felperes különvagyoni részesedése az ingatlan 16/64 részének megfelelő 6.550.000 forint, az I. rendű alperesé 6/64 részt kitevő 2.456.250 forint, míg a további közös vagyoni érték 17.193.750 forint, ami a teljes ingatlan 42/64 hányadának megfelelő érték. A közös tulajdon megszüntetésével az I. rendű alperest megillető érték, mint közös vagyoni aktívum 11.053.125 forint, a passzívum azonban 27.145.000 forint. Az I. rendű alperes ebből 4.143.000 forintot teljesített, a felperes azonban több tartozást kifizetett, és vállalta a II. rendű alperessel szemben még fennálló tartozás kiegyenlítését. Az I. rendű alperes ezért köteles további 5.974.500 forint megfizetésére, figyelemmel arra is, hogy az életközösség megszűnésétől a felperes volt házastársa helyett fedezte a rezsi költséget is.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a tulajdonjog megállapítása iránti kereset elutasítását kérte. Indokai szerint a felperes a különvagyonát beutalta a közös vagyonba, és a házastársak a **b.-i** ingatlan vételárát megélhetésükre, nem a perbeli ingatlan vételárára és az építési költségekre fordították. Folyamatosan baráti és pénzintézeti kölcsönöket vettek fel, amelyekre nyilvánvalóan nem kerül sor, ha a **b.-i** ingatlan vételára a házastársak rendelkezésére áll. Másodlagosan azzal érvelt, hogy a felperes a **b.-i** ingatlan értékesítéséből befolyt 8.900.000 forint vételárát tévesen, akként számolta el, mintha az ingatlan 2/3 része különvagyona lenne. Az eladási ár fele, azaz 4.450.000 forint közös vagyon, ebből a házastársakra jutó rész 2.225.000 forint. Az eladási ár másik fele részéből különvagyon címén a felperest 2.967.000 forint, az I. rendű alperest 1.483.000 forint, így az ingatlan vételárából a felperest 5.192.000 forint, az I. rendű alperest 3.708.000 forint illeti. A perbeli ingatlan bekerülési költsége 20.000.000 forint volt, az építési költségekre a felperes édesanyja hozzájárulást nem nyújtott. Számítása szerint a felperes különvagyona 2967/20000, az I. rendű alperesé 1483/20000, a közös vagyoni résznek megfelelő tulajdoni illetőség 15551/20000. A felperest a perbeli ingatlanból legfeljebb 21483/40000 tulajdoni hányad illeti, amiből 15551/40000 rész a közös vagyon, 5932/40000 rész a különvagyon, míg az I. rendű alperes tulajdoni hányada 18519/40000 részre módosul, amiből 15551/40000 tulajdoni hányad a közös vagyoni jutó rész, és 2967/40000 rész az I. rendű alperes különvagyoni tulajdoni hányada.

Az ingatlan közös tulajdonának megszüntetése iránti kereseti kérelem teljesítését az I. rendű alperes nem ellenezte. Számítása szerint az életközösség megszűnésekor a házastársak tartozása 24.424.441 forint volt, amelyből a jutó tartozás 12.212.720 forint. Ebből az életközösség megszűnése után 7.344.426 forintot kiegyenlített, többek között a **R.** Bank Nyrt. részére kifizetett az építési kölcsönökre 1.865.014 forintot, a személyi kölcsönre 2.092.795 forintot.

Álláspontja szerint az öt megillető megváltási ár, a praxisjoggal kapcsolatos 1.500.000 forint, az életközösség megszűnése után kiegyenlített közös tartozások elszámolása eredményeként a házastársak nem tartoznak egymásnak.

Az I. rendű alperes vitatta a rezsi költségek egyes tételeit.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes és az I. rendű alperes házastársi vagyunközösségét megszüntette, a felperes tulajdonába adta a perbeli ingatlan tekintetében az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott ? tulajdoni hányadot azzal, hogy a felperes a tulajdonjogot a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalommal terhelten szerzi meg.

A II. rendű alperessel szemben fennálló hitel visszafizetésére a felperest, a **C**bankkal és a **R.** Bank Nyrt.-vel szemben fennálló tartozás visszafizetésére az I. rendű alperest kötelezte. A II. rendű alperest a fentiek tűrésére kötelezte.

A meghaladó keresetet elutasította.

Az illetékes földhivatal megkeresésével rendelkezett a felperes tulajdonjogának bejegyzéséről házastársi közös vagyon megosztása jogcímén.

További rendelkezése szerint a perben felmerült költségeket a felek maguk viselik, az eljárási illeték és a szakértői díj az államot terheli.

Indokolásában felhívta a Csjt. 27. § (1) bekezdését, a 28. § (1)-(2) bekezdéseit, a 31. § (2) bekezdését, és az (5) bekezdését. Megállapította, hogy a házastársak a perbeli építési telek vételárát a **b.-i** ingatlan eladási árából fedezték. A perbeli ingatlanra kötött szerződés 4. pontja rögzíti, hogy a vevők az ingatlant a **b.-i** ingatlanuk értékesítéséből származó vételárból vásárolták meg. Az I. rendű alperes az okirattal szemben nem bizonyította, hogy a házastársak a perbeli telekingatlan vételárát a **R. Bank Nyrt.-től** felvett kölcsönből fedezték. A 2.000.000 forint vételár előleg átadása időben megelőzte a kölcsön felvételét és annak lehívását. Életszerűtlen és nem bizonyított, hogy a házastársak a **b.-i** ingatlan eladási árát a perbeli telekingatlan megvételéig felélték. Kétségtelen, hogy a házastársak több hitelt vettek fel az együttélés alatt, amit elősegített, hogy az I. rendű alperes banki alkalmazásban állt, így viszonylag könnyebben jutott hitelhez. Az I. rendű alperes volt munkáltatója által a telekvásárlásra nyújtott hitel, és a magánkölcsönök ténye nem igazolja a **b.-i** ingatlan vételárának felélését.

Az elsőfokú bíróság számítása szerint a **b.-i** ingatlan 8.900.000 forint eladási árának fele része a vételkor felvett munkáltatói kölcsönre figyelemmel a házastársak közös vagyona, a vételár másik fele része pedig 2/3-1/3 arányban oszlik meg a házaspár között. Így az ingatlan vételárából a felperest 5.192.000 forint, az I. rendű alperest 3.708.000 forint illeti. A felperes édesanyja, mint érdekelt tanú vallomását meghaladóan nem bizonyította, hogy az építési költségekre további 1.000.000 forint különvagyon fordított. Azt pedig az I. rendű alperes terhére értékelte, hogy a felperes tagadásával szemben a különvagyon közös vagyonba utalására bizonyítást sem ajánlott fel. Kiemelte, hogy az egységes ítélkezési gyakorlat szerint az erre vonatkozó nyilatkozatnak kifejezettnek, egyértelműnek és határozottnak kell lennie. Megállapította, hogy a perbeli ingatlan 20.000.000 forint bekerülési költségéből a 2967/20000 a felperesi és 1483/20000 az I. rendű alperesi különvagyon, a közös szerzés pedig 15551/20000 tulajdoni hányad. Ennek megfelelően a felperes 21483/40000 részben tulajdonosa a perbeli ingatlannak, amiből 15551/40000 illetőség házastársi közös vagyon, 5932/40000 tulajdoni hányad különvagyon címén illeti. Az I. rendű alperes tulajdoni illetősége 18519/40000 rész. A felek által elfogadott szakvélemény szerint a perbeli ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 26.200.000 forint. A felperest a jelenlegi forgalmi értékből különvagyon címén 2967/26200, közös vagyon címén 10875/26200, összesen 13842/26200, az I. rendű alperest 1483/26200, továbbá 10875/26200, összesen 12358/26200 tulajdoni hányad, egyszerűsítve 6921/13100, illetve 6179/13100 illeti, ami a felperes javára 13.842.000 forint, az I. rendű alperes részére 12.358.000 forintot jelent.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes az életközösség megszűnésétől 1.276.000 forint rezsi költséget fizetett ki. Az életközösség megszűnésekor fennálló közös passzív vagyon körét, és a tartozásokra történt teljesítéseket az alábbiak szerint határozta meg.

A perbeli ingatlant terhelő, a II. rendű alperessel szemben fennálló tartozás az életközösség megszűnésekor 8.970.000 forint, amelyre az életközösség megszűnése után a felperes 2.364.000 forintot, az I. rendű alperes 1.889.000 forintot fizetett.

A **R. Bank Nyrt.** részére az életközösség megszűnése után a felperes 5.866.000 forintot, az I. rendű alperes igazoltan 1.827.000 forintot teljesített. A személyi kölcsönre az életközösség megszűnésekor fennálló tartozás 3.543.372,4 forint volt, melynek kiegyenlítését a jövőben az I. rendű alperes vállalta.

Az életközösség megszűnése után a **C.** Közép-európai Nemzetközi Bank Zrt. javára a felperes 7.729.000 forint, az I. rendű alperes 427.000 forint törlesztést teljesített.

Az **U.** Bank Zrt. részére a felperes 900.000 forint, a **Cbank** javára az I. rendű alperes 779.661 forintot fizetett.

Az I. rendű alperes meghaladóan teljesítést nem igazolt, így nem bizonyította, hogy a **R.** Bank Nyrt. által nyújtott személyi kölcsönre további 2.092.795 forintot kifizetett.

Az elsőfokú ítélet okfejtése szerint az ingatlant terhelő tartozás a tulajdoni hányadok arányában terheli a feleket. Az ingatlan forgalmi értékéből a még fennálló tartozást le kell vonni, és a fennmaradó összeget kell a házastársak között tulajdoni hányadaik arányában megosztani. A még fennálló kölcsöntartozás azt a felet terheli, aki az ingatlan tulajdonjogát megszerzi. Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság a 26.200.000 forint ingatlan forgalmi értéket csökkentette a II. rendű alperessel szembeni 8.970.000 forint tartozással. A fennmaradó 17.230.000 forintból a tulajdoni hányadok arányában 9.131.900 forint a felperesre, 8.098.100 forint az I. rendű alperesre jutó érték.

Közös tartozás címén a felperes összes teljesítése 18.155.000 forint, az I. rendű alperesé 4.922.561 forint. A felperes által kiegyenlített tartozásból az I. rendű alperest 9.077.500 forint terheli, a megváltási ellenérték beszámításával a tartozása 979.400 forint. Az I. rendű alperes által kiegyenlített tartozásból a felperesre 2.461.280,5 forint esik, így az I. rendű alperest 1.481.880 forint megváltási ellenérték illetné, amelyre azonban nem tartott igényt, mert álláspontja szerint a feleknek egymással szemben tartozása nincs. Az elsőfokú bíróság ugyancsak mellőzte a praxisra felvett hitel elszámolását, mert az I. rendű alperes csupán beszámítási igényt terjesztett elő, a felperes marasztalására irányuló igényt nem érvényesített.

A felperes személyes költségmentességben, az I. rendű alperes a szakértői díj előlegezésére vonatkozó részleges költségmentességben részesült. Az elsőfokú bíróság az illeték, az előlegezett szakértői költség, és a perben felmerült költségek viseléséről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-a, 14. §-a, és az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VIII. g) pontja alapján határozott.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelynek részbeni megváltoztatását akként kérte, hogy az ítélet tábla utasítsa el a tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelmet, mellőzze az I. rendű alperes fizetésre kötelezését a **Cbankkal** szemben, a **R.** Bank felé fennálló **szám** alatt nyilvántartott kölcsöntartozás megosztásával a felperest kötelezze 4.742.953 forint, másodlagosan 4.672.899 forint értékkülönböt és perköltség megfizetésére.

Indokai szerint a perbeli ingatlan megszerzésekor, az építkezés befejezésekor a házastársaknak már nem volt elszámolható különvagyona. Az ítélet meghozatalakor a II. rendű alperessel szemben fennálló 8.970.000 forint tartozás levonása után a 17.230.000 forint értékű ingatlanból 8.970.000 forint megváltási ár illeti. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a **R.** Bank által nyújtott **számú** személyi kölcsöntartozás megosztásáról azonosítható módon nem rendelkezett, az I. rendű alperest vállalása nélkül kötelezte a tartozás megfizetésére. A volt házastársak e kölcsönt az építési költségekre fordították. A pénzintézet igazolása szerint e kölcsönre 2012. november 6-án 4.742.953 forint tartozás állt fenn. A bank által megküldött, és a bírósághoz 2010. november 5. napján érkezett beadvány melléklete a 2007. január 1. és 2010. november 2. napja között teljesített befizetéseit igazolta. Az elsőfokú bíróság a részletes számlatörténetet, és a **Cbankkal** szembeni tartozás kiegyenlítésének igazolását figyelmen kívül hagyta. A perbeli ingatlan tekintetében a volt házastársak a tulajdonszerzés aránya tárgyában határozottan megállapodtak, mert a **b.-i** ingatlan vételárát az építkezés megkezdéséig elköltötték, már a telekvásárlására is kölcsönt vettek fel. A felperesi különvagyon megállapítása esetén, annak mértékét a 2011.

február 15. napján kelt érdemi nyilatkozatban foglalt levezetés alapján kérte meghatározni.

A különböző pénzügyi intézetek felé az általa teljesített törlesztések együttes összege helyesen 7.270.798 forint. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte a **R.** Bank megkeresését teljesítése közlésére. A felperes a tartozásokra 18.155.000 forintot, az I. rendű alperes 7.270.798 forintot fizetett ki, amelyekből a jutó rész 9.077.500 forint, illetve 3.635.399 forint. A megváltási ár beszámításával az I. rendű alperes tartozása 462.500 forint, a felperesé 3.635.399 forint, beszámítással 3.172.899 forint.

A házastársak az orvosi praxis vételárának nagyobbik részét az együttélés alatt kölcsönből fizették ki, az ebből származó megtérítési igénye 1.500.000 forint. Számítása szerint a felperest terhelő értékkülönbözlet 4.672.899 forint, amiből 3.172.899 forint a megváltási ár, és 1.500.000 forint a praxis joggal kapcsolatos követelése.

A felperes részletesen indokolt fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és az I. rendű alperes kötelezését a másodfokú perköltsége megfizetésére.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés az alábbiak szerint részben alapos.

1. A perbeli ingatlanra érvényesített tulajdoni igény

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű, a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt elveknek megfelelő értékelésével helyesen állapította meg, hogy a házastársak a **b.-i** ingatlan eladási árából fedezték a perbeli telekingatlan vételárát, és az építési költségek egy részét. Az ítéletábra e körben a helyes ténybeli okfejtés megismétlése nélkül, csak visszautal a helyes indokolásra. Az I. rendű alperes alaptalanul érvelt azzal is, hogy a perbeli ingatlan tekintetében a felperes különvagyoni ráfordítása elenyészett. A különvagyoni jelleg ugyanis nem vész el, ha a különvagyoni vagyontárgy helyébe annak ellenértéke vagy más vagyontárgy lép még akkor sem, ha többször történik változás. Az elsőfokú ítélet helyes, a bírói gyakorlattal összhangban álló okfejtésével egyezően, a különvagyoni, vagy részben különvagyoni értékesítéséből befolyt pénzen vásárolt dolog megőrzi különvagyoni jellegét, ha csak a közös vagyonba nem utalja azokat az azzal rendelkező fél. A tipikus helyzetben, így az adott esetben is a házastársak a különvagyoni, vagy részben különvagyoni vagyontárgy helyett a közös vagyoni ráfordítással értékesebbet vásárolnak. A közös vagyon és a különvagyoni vegyülése nem eredményezi a különvagyoni elenyészését. Az új dolog olyan arányban kerül a közös, illetőleg a különvagyoni, amilyen mértékű az alvagyonnak a megszerzésre fordított értéke. A vagyongyarapítás érdekében beruházott különvagyon határozott és kifejezett joglemondás hiányában el kell számolni. Az elsőfokú ítélet helyes érvelésének megfelelően a bíróságnak az I. rendű alperes terhére kellett értékelnie annak bizonyítatlanságát, hogy a felperes határozott, kifejezett joglemondó nyilatkozattal a beruházott különvagyonát a közös vagyonba utalta, azaz annak megtérítéséről lemondott.

A perbeli ingatlanból a házastársakat ténylegesen megillető tulajdoni hányadok a telek vételárára és az építkezés bekerülési költségére fordított közös vagyon és különvagyoni arányában határozható meg. Az ítéletábra erre az elsőfokú bíróságtól eltérő számítási módot alkalmazott.

Nem fellebbezett megállapítás, hogy a perbeli ingatlan teljes bekerülési költsége 20.000.000 forint volt. A bekerülési költségre fordított alvagyoni hozzájárulásokat illetően a felperes bizonyította, hogy a házastársak a telekvásárlásra és az építkezésre felhasználták a **b.-i** ingatlan 8.900.000 forint eladási árát, és elismerte, hogy ennek fele része 4.450.000 forint házastársi közös vagyon. A felperes és az I. rendű alperes egyező előadása szerint a

további költségeket, azaz 11.100.000 forintot kölcsönökből fedezték. A Csjt. 27. § (1) bekezdése értelmében a házastársak közös vagyonába tartozik az építkezésre felvett és ténylegesen felhasznált kölcsönből létrehozott érték. A Kúria több közzétett határozatában kifejtett iránymutatása szerint nem befolyásolja a közös szerzés tényét az, hogy a szerzés közös vagyoni aktívumok vagy közös vagyoni passzívumok, azaz kölcsönök felhasználásával történt (BH1992. 177., BH1992. 641.).

Meghaladóan, a már kifejtettekből következően, a felperes különvagyoni ráfordítására alapítva helyes megállapítás, hogy a **b.-i** ingatlan további 4.450.000 forint eladási árából a volt házastársak hozzájárulásukhoz igazodóan, a felperesre kedvezőbb 2/3-1/3 arányban részesednek.

A fentieknek megfelelően a 20.000.000 forint bekerülési költségre a felperes ráfordítása kerekítve 10.741.700 forint, ebből 2.225.000 forint a **b.-i** ingatlan eladási árából a felperes által elismerten a közös vagyonba tartozó vételár rész jutó része (4.450.000:2), 2.966.666 forint a további 4.450.000 forint vételár 2/3 része, továbbá 5.550.000 forint az építkezésre felvett és felhasznált kölcsönből a rá jutó összeg (11.100.000:2).

Az I. rendű alperes hozzájárulása 2.225.000 forint a **b.-i** ingatlan eladási árából a felperes által elismert rész, 1.483.333 forint, a további 4.450.000 forint vételár 1/3 része, és 5.550.000 forint kölcsön, összesen kerekítve 9.258.300 forint.

A teljes bekerülési költséghez viszonyítva a felperes hozzájárulása 53,7%, az I. rendű alperesé 46,3%, ami tulajdoni hányadokban kifejezve 537/1000, illetve 463/1000 részt jelent.

2. A tulajdonközösség megszüntetésénél mind a hiteltartozással terhelt, mind a tehermentes ingatlan esetén a megváltási ellenérték meghatározásánál a közös tulajdon megszüntetésének időpontjában fennálló ingatlanforgalmi érték az irányadó. A fellebbezés nem érintette a közös tulajdon megszüntetésének módját, a felperes feljogosítását az I. rendű alperes tulajdoni hányadának magához váltására, és a teljes ingatlan 26.200.000 forint tehermentes, beköltözhető forgalmi értékének meghatározását.

Az elsőfokú ítélet helyes okfejtésével egyezően, a megváltási ellenérték megállapításánál az ingatlant terhelő közös tartozás fennállása esetén az ingatlan forgalmi értékéből a még fennálló kölcsöntartozást le kell vonni és a fennmaradó összeget kell az házastársak között tulajdoni hányadaik arányában megosztani. Az nem volt vitás a házastársak között, hogy a II. rendű alperes által nyújtott kölcsön az építkezésre felvett és arra ténylegesen felhasznált kölcsön volt. Azt azonban a felperes tagadásával szemben az I. rendű alperes nem bizonyította, hogy 2005. március 25-én volt munkáltatójától felvett és 2005 augusztusában **szám** alatt piaci kamatozású személyi kölcsönné átalakított kölcsönt a házaspár az építési költségekre fordították. A kölcsönszerződés 1. pontja szerint a kölcsönadó bank és az I. rendű alperes megállapodtak abban, hogy az adós a személyi hitelt elsősorban a számára 2003. július 15-én nyújtott 900.000 forint, a 2004. május 26-án folyósított 500.000 forint és a 2004. július 19-én nyújtott 1.000.000 forint összegű személyi hitelből még fennálló tartozásainak visszafizetésére fordítja. Kétségtelen, hogy az I. rendű alperes a szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesítette, ugyanakkor nincs bizonyíték arra sem, hogy a házastársak a szerződés 1. pontja szerint korábban felvett kölcsönökből fedezték az építési költségek egy részét. A kölcsönök más célra történő felhasználását erősíti a perbeli ingatlan bekerülési költségének összege, az igazolt fedezet megléte, továbbá az, hogy a házaspár az együttélés alatt megélhetésükre és egyéb kiadásokra több kölcsönt vettek fel. Mindezt együttesen, a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint mérlegelve, az ítélet tábla megállapította, hogy az ingatlant terhelő közös tartozásnak kizárólag a II. rendű alperestől felvett kölcsönből a jogerős ítélet meghozatalának időpontjában fennálló tartozás minősül.

A II. rendű alperes Pf. 11. sorszámú közlése szerint a jelenleg fennálló tőke és kamat tartozás a 01F31126859. számú kölcsönre 606.632 forint, a 01F3112685901. számú kölcsönre 6.971.441 forint, kerekítéssel összesen 7.578.070 forint. Ennek megfelelően a perbeli ingatlan nettó forgalmi értéke 18.621.930 forint (26.200.000 - 7.578.070), amiből az I. rendű alperest megszűnő tulajdoni hányada után kerekítve 8.621.950 forint (26.200.000 forint 463/1000 része) illeti.

3. A praxisjog megszerzésére felvett kölcsön elszámolása

Nem fellebbezett megállapítás, hogy a felperes a 2001. április 9-én kötött szerződéssel 5.000.000 forint vételárért gyermekorvosi praxist vásárolt. Az ellenértékből 1.500.000 forintot különvagyonából fizette ki, a további 3.700.000 forintot az életközösség fennállása alatt felvett és visszafizetett bankkölcsön biztosította. Az I. rendű alperes ellenkérelmében és fellebbezésében nem a parxisjog mint vagyoni értékű jog megosztását, hanem annak megszerzésére felhasznált ráfordítása megtérítését igényelte. A kizárólag a felperes által gyakorolható működtetési jog megszerzéséhez való közös vagyoni hozzájárulás elszámolása pedig nem ütközik a Csjt., és az önálló orvosi tevékenységről szóló 2000. évi II. törvény rendelkezéseibe. Kétségtelen, hogy a házastársak a praxis megszerzésére 3.700.000 forint közös vagyont fordítottak, ebből a felperes az I. rendű alperes által igényelt 1.500.000 forint megtérítésére a Csjt. 31. § (2) bekezdése alapján köteles.

4. A tartozások elszámolása

A házastársak között nem volt vitás, hogy az életközösség megszűnésekor a II. rendű alperestől, a **R.** Banktól felvett, az UNICLHALON 14116., és az **3. számú** nyilvántartott, a **C.** Bank Zrt., az **U.** Bank és a **C**bank által folyósított pénzügyi kölcsönből még fennálló tartozás a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján a házastársak passzív vagyonának minősülő közös tartozás.

A **R.** Bank által az életközösség fennállása alatt az I. rendű alperesnek nyújtott, az **számú** személyi kölcsön tekintetében a felperes arra hivatkozott, hogy a kölcsön az I. rendű alperes különadóssága, az alperes pedig a kölcsön közös célú felhasználását, az építési költségekre fordítását állította. A Csjt. 27. § (1) bekezdéséből következően a házastársak belső viszonyában az életközösség fennállása alatt keletkezett tartozást általában közösnek kell tekinteni. A következetes bírói gyakorlat szerint nincs jelentősége, hogy a tartozás az I. rendű alperes kötelezettségvállalásán alapult, a döntő szempont az; a tartozás melyik alvagyon, a közös vagy a különvagyon érdekét szolgálta. Ennek megfelelően különadósságnak a különvagyon tárgyaihoz kapcsolódó, vagy a különvagyonra vonatkozó rendelkezésből eredő kötelezettség, illetve a házastárs jogellenes magatartásával okozott kiadás minősül. A közös és a különadósság elhatárolásának fenti szempontjaira a felperes nem hivatkozott, azt pedig csak állította, hogy az I. rendű alperes a felvett kölcsönt saját céljára, költséges szórakozásokra fordította. Kétségtelenül nem bizonyított, hogy a vitatott kölcsön a vagyonközösséghez tartozó vagyontárgy megszerzésénél nyert felhasználást. Ebből azonban nem vonható le az a következtetés, hogy az egyedüli adósságként felvett kölcsöntartozás az I. rendű alperes különadóssága. Az ítéltábla erre tekintettel megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes belső viszonyában a **számú** személyi kölcsön, és az ebből még fennálló tartozás a házastársak közös adóssága. Az pedig iratellenes megállapítás, hogy az I. rendű alperes a felek megállapodása alapján vállalta a még fennálló tartozás kiegyenlítését.

Az ítéltábla a bírói gyakorlattal (BH1975. 413., EBH2011. 2404., BH2013. 154. számú határozatok) összhangban, a közös tulajdon megszüntetése során az I. rendű alperest megillető megváltási árat az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke és az ingatlant jelenleg terhelő tartozás alapulvételével határozta meg. Erre tekintettel az életközösség megszűnésétől a közös tulajdon megszüntetéséig

terjedő elszámolási időszakban a házastársak közös tartozásra teljesített hiteltörlesztéseket kell a házastársak között elszámolni. Ennek alapján megfelelően érvényesül a házastársak vagyoni viszonyainak rendezése során a méltányosság és az arányosság követelménye. Alkalmazását erősíti, hogy a fellebbezés folytán a házastársi vagyoni igények rendezéséről, ezen belül az ingatlan közös tulajdonának megszüntetéséről – a felek által előterjesztett kérelmek keretei között – a másodfokú bíróság jogerős határozata dönt.

Nem fellebbezett megállapítás, hogy a felperes az életközösség megszűnése után a II. rendű alperes által nyújtott kölcsön törlesztésére 2.364.000 forintot fizetett. Kiegyenlítette a **R.** Banktól felvett az UNICLHALON 14116. és az **3. számú** nyilvántartott, összesen 5.866.000 forint, a **C.** Bankkal szemben fennálló 7.729.000 forint, az **U.** Bank által nyújtott kölcsönből még fennálló 900.000 forint tartozást, és az I. rendű alperes helyett 1.296.000 forint rezsi költséget kifizetett. Az egyes kölcsöntartozások megszüntetése érdekében összesen 14.495.000 forintot teljesített.

Az I. rendű alperes az elsőfokú eljárásban nem vonta kétségbe a felperes F/54/1. számú nyilatkozatát, miszerint a II. rendű alperestől felvett kölcsönre a törlesztéseket 2012. február végéig számolta el. A fellebbezési eljárásban nem vitatta, hogy a felperes 2012 márciusától havonta fizeti a törlesztő részleteket. Az ítélet tábla a II. rendű alperes Pf. 11. sorszámú nyilatkozata alapján megállapította, hogy a felperes 2012. március 1. napjától 2014. április végéig a 01F31126859. számú kölcsönre havi 7.218 forintot, 26 hónapra számítva 187.668 forintot, a 01F3112685901. számú kölcsönre 2012. március 1. napjától 2014. február végéig havi 67.925 forintot, 24 hónapra számítva 1.817.868 forintot, 2014 márciusában 95.000 forintot, áprilisban 76.705 forintot, összesen 1.989.573 forintot törlesztett. A felperes összes teljesítése a II. rendű alperessel szemben fennálló tartozásra 4.353.573 forint (2.364.000 + 1.989.573). A fentiekből következően a felperes a házastársak közös tartozására az életközösség megszűnésétől a jogerős ítélet meghozataláig terjedő időszakban összesen 18.848.573 forintot (14.495.000 + 4.353.573) fizetett.

Fellebbezéssel nem támadott megállapítás, hogy az I. rendű alperes az életközösség megszűnése után a II. rendű alperes által nyújtott kölcsön törlesztésére 1.889.000 forintot, a **C.** Bankkal szemben fennálló tartozásra 427.000 forintot törlesztett.

Okirattal igazolta, hogy a **C**banktól 2002. április 15-én, és 2003. március 21-én felvett személyi hitelből az életközösség megszűnésének időpontjában fennálló 908.644 forint tartozást 2008. június 2. napján kiegyenlítette (20/A/3. sorszámú beadvány). Az I. rendű alperes a 20/A/5. sorszám alatt csatolt, 2009. október 21-én kelt okirattal bizonyította, hogy a **C**bank Visa hitelkártyán 2007. január 1-jén fennálló 250.522 forint tartozás kiegyenlítésre került. Az ítélet tábla erre tekintettel mellőzte az I. rendű alperes marasztalását a **C**bankkal szemben fennálló hitel jövőbeni visszafizetésére.

A felperes nem vitatta, hogy volt házastársa **R.** Banktól felvett kölcsönök törlesztő részleteit a bank által kezelt folyószámlájáról teljesítette. A másodfokú eljárásban felvett részbizonyítás anyaga (Pf/8., és Pf/11. sorszámú megkeresésre adott válaszok), a folyószámla forgalomról megküldött adatok alapján, a házastársak egyezően nyilatkoztak az I. rendű alperes által teljesített törlesztések összegére. Eszerint az I. rendű alperes UNICLHALON 14116., és az **3. számú** nyilvántartott építési kölcsönökre a teljes tartozás kiegyenlítéséig 1.865.014 forintot, az **számú** személyi kölcsönre 2.092.795 forintot, összesen 3.957.809 forintot törlesztett.

Mindezek alapján az ítélet tábla megállapította, hogy az I. rendű alperes a közös tartozásra összesen 7.432.975 forintot (1.889.000 + 427.000 + 908.644 + 250.522 + 3.957.809) fizetett ki.

Az életközösség megszűnését követően a házastársak együttes teljesítése kerekítve 26.281.548 forint (18.848.573 + 7.432.975), a jutó rész 13.140.774 forint. A felperes a rá jutó törlesztésből kerekítve 5.707.800 forinttal (18.848.573 - 13.140.774) többet teljesített, amelynek megfizetése az I. rendű alperest terheli.

A házastársi vagyoni igények rendezése eredményeként a felperest illeti a közös tartozásokra kifizetett törlesztések elszámolásával 5.707.800 forint, a rezsi költségekre az I. rendű alperes helyett kifizetett 1.296.000 forint, összesen 7.003.800 forint. Ezzel szemben terheli 8.621.950 forint megváltási ár, és a praxisjog megszerzésére fordított 1.500.000 forint, összesen 10.121.950 forint. A követelések és a tartozások egybeszámításával a felperes fizetési kötelezettsége 3.118.150 forint lenne. Az I. rendű alperes végleges ellenkérelmében a felperes pénzkövetelés iránti kereseti kérelme elutasítását kérte. Álláspontja szerint az őt megillető megváltási ár, a praxisjoggal kapcsolatos 1.500.000 forint, az életközösség megszűnése után kiegyenlített közös tartozások elszámolása eredményeként a házastársak nem tartoznak egymásnak. Az I. rendű alperes az elsőfokú eljárásban tehát nem terjesztett elő ellenkérelmet a felperes marasztalására, ezért a Pp. 3. § (2) bekezdésében, a 215. §-ában és a 247. §-ában foglalt törvényi tilalom folytán a felperes nem kötelezhető az I. rendű alperes javára értékkiegyenlítés megfizetésére.

Kétségtelen, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett a házastársak egymás közötti jogviszonyában az **számú** személyi kölcsön viseléséről. A kérelemhez kötöttség elvéből, és az érdemi döntés korlátaira vonatkozó, a fent hivatkozott eljárásjogi rendelkezések alapján a bíróság megállapítást sem tehet szélesebb körben, mint ahogyan azt az I. rendű alperes az ellenkérelmében kérte. Ugyanakkor a **R. Bank** és az adós közötti külső jogviszonyban az I. rendű alperest terhelő tartozásból a felperesre jutó tartozás meghatározása a házastársak belső viszonyában a felperes marasztalását jelentené, amely erre vonatkozó kérelem hiányában, a már kifejtettekben következően, nem teljesíthető. Az ítéletábra ezért a felperes kereseti kérelmével egyezően megállapította, hogy az **számú** személyi hitelből a jelenleg fennálló 5.850.500 forint tartozás a felperes és az I. rendű alperes egymás közötti viszonyában az I. rendű alperest terheli.

5. A felperes - helyesen - illetékeljegyzési jog, az I. rendű alperes pedig részleges, a szakértői díj előlegezésére vonatkozó költségmentességben részesült, ezért az elsőfokú bíróságnak a szakértői költség és az illeték állam általi viselésére vonatkozó rendelkezése részben téves. A kereset pertárgyértéke 14.829.000 forint (tulajdoni igény, a közös tulajdon megszüntetése és az I. rendű alperes kötelezése 5.659.050 forint megfizetésére), így a felperes illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt elsőfokú eljárási illeték az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja szerint 889.740 forint. Az elsőfokú eljárásban az állam által előlegezett szakértői díj 171.280 forint. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a perköltség viselésére a Pp. 81. § (1) bekezdése és az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII. g) pontjában foglalt költségviselési szabály irányadó, miszerint a felperes és az I. rendű alperes között csak a felmerült szükséges kiadásokat kell megosztani, a többi költségét a fél maga viseli. Az ítéletábra erre tekintettel a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (továbbiakban: IM rendelet) 13. § (2) bekezdése alapján a felperest és az I. rendű alperest azonos mértékben, személyenként 444.870 forint illeték megfizetésére kötelezte. A felperes köteles továbbá a szakértői költség fele részének megtérítésére az IM rendelet 15. § (3) bekezdésében meghatározott módon. Az IM rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a értelmében az állam csak a további, az I. rendű alperesre eső szakértői költséget viseli.

A Fővárosi Ítéletábra a fentiek alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) és (3) bekezdése értelmében részben megváltoztatta.

A fellebbezés értéke 7.992.000 forint (969.400 forint tulajdoni igény, 779.661 forint a Cbankkal szembeni tartozás, 1.500.000 forint a praxisra vonatkozó követelés, 4.742.953 forint értékkiegyenlítés), így az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési illeték 639.360 forint. Az I. rendű alperes fellebbezése 5.712.350 forint (969.400 forint tulajdoni igény, 4.742.953 forint értékkiegyenlítés) erejéig sikertelen maradt, pernyertességének-pervesztességének aránya 29-71%. A felperes és az I. rendű alperes a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 81. § (1) bekezdése, az IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a fenti arányban kötelesek a fellebbezési illeték viselésére. Az ítélet tábla a nagyobb arányban pervesztés I. rendű alperest 2.279.600 forint fellebbezési érték után kötelezte a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése, és a 4/A. § (1) bekezdése szerint megállapított, a 15.390 forint áfával emelt 57.000 forint, összesen 72.390 forint ügyvédi munkadíj, mint másodfokú perköltség megfizetésére.

Budapest, 2014. május 27.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.. Hegedűs Mária s.k.
előadó bírő bírő

A kiadmány hitelül:
Szirmai Nikoletta
bírószági ügyintéző