

A Győri Ítéltábla a dr. Neigerné dr. Vejkey Klára ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Antalóczy Alfréd ügyvéd által képviselt **I.r.,) II.r.,** valamint **III.r. alperesek** ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Tatabányai Törvényszék (korábban: Komárom-Esztergom Megyei Bíróság) előtt folyamatba tett perében a 2011. évi március hó 29. napján 10.P.21.328/2010/12. szám alatt hozott ítélet ellen az I.r. alperes részéről 14. szám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, mellőzi annak megállapítását, hogy a felek között 2001. július 9. napján létrejött adásvételi szerződés színlelt, az valójában ajándékozási szerződés.

Mellőzi annak megállapítását, hogy a **település 1-i ...1** hrsz.-ú ingatlan 106/115 részben felperes, 13/115 részben az I. r. alperes közös tulajdonát képezi.

Mellőzi a felperesnek az I. r. alperesi tulajdoni hányad beszámítással történő magához váltására vonatkozó elsőfokú rendelkezést, valamint az I. r. alperesnek a felperes javára fizetendő elsőfokú perköltség megfizetésére vonatkozó marasztalását.

Az ítéltábla a **település 1-i ...1** hrsz. alatt felvett, **Település 1** szám alatti 702 m² alapterületű ingatlan vonatkozásában a felperes tulajdoni hányadát különvagyon és közös vagyon jogcímén 85/100, míg az I. r. alperes tulajdoni hányadát közös vagyon jogcímén 15/100 tulajdoni arányban állapítja meg.

A felperes és az I. r. alperes között a fentebb részletesen megjelölt ingatlan vonatkozásában a közös tulajdont megszünteti akként, hogy az I. r. alperes 15/100 tulajdoni hányadát 745.400.-(Hétszáznegyvenötezer-négyszáz) forint ellenérték fejében a felperes tulajdonába adja, melybe beszámítani enged 984.000.-(Kilencszáznyolcvannégyezer) forint alperesi gyermektartásdíj fizetési hátralékot, így a megváltási árat megfizetettnek tekinti.

Az ítéltábla megkeresi a **Teleplés 1** Járási Hivatal Járási Földhivatalát, hogy a **település 1-i ...1.** hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a 9.P.20.690/2007/2. számú végzéssel elrendelt perfeljegyzés tényét törölje.

Mindkét fél viseli a saját elsőfokú perköltségét.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét a megfellebbezett részében helybenhagyja.

Köteles az I. r. alperes 15 nap alatt a felperes részére megfizetni 50.000.- (Ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes keresetében a **település 1-i ...1** helyrajzi számú ingatlanon az I.r. alperessel fennálló közös tulajdonának megszüntetését kérte annak megállapításával, hogy az I.r. alperes tényleges tulajdoni hányada az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetettől eltérően 13/115. Ezzel kapcsolatban előadta, hogy az ingatlant hozzátartozóitól ténylegesen ajándék jogcímén szerezte meg, így az az ő különvagyonát képezi.

Másodlagosan e körben ajándék visszakövetelése iránti igényt érvényesített I.r. alperessel szemben az ajándékozók engedményezési nyilatkozatára alapítva.

Az I.r. alperesnek járó megváltási árral szemben kérte beszámítani az ingatlant terhelő pénzügyi kölcsön felperes által kifizetett és a még fennálló összegét, valamint az I.r. alperes gyermektartásdíj hátralékát.

Az alperes ellenkérelmében a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte. Vitatta, hogy az ingatlan ajándékozás jogcímén került volna a felek tulajdonába. Különvagyonosi igényt érvényesített az ingatlanon az általa és hozzátartozói által végzett beruházások (anyag és munkadíj) fejében, valamint többtelehasználati díj iránti igénnyel is élt.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy a **Teleplés 1 ...** szám alatti ingatlan vonatkozásában a II.r.-III.r. alperesek, mint

eladók, I.r. alperes és felperes, mint vevő között 2001. július 9. napján létrejött adásvételi szerződés színelet, az valójában ajándékozási szerződés.

Megállapította, hogy az ingatlan a felperes 106/115, I.r. alperes 13/115 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi.

A közös tulajdon megszüntetése körében feljogosította a felperest, hogy I.r. alperes 13/115 tulajdoni hányadát 1.350.000 Ft megváltási árért váltsa magához. A megváltási árba beszámítani rendelte az I.r. alperesnek a felperes felé fennálló 1.380.075 Ft tartozást.

Beszámítani rendelte továbbá az I.r. alperes 984.000 Ft összegű gyermektartásdíj hátralékát. Egyben megállapította, hogy ezzel az I.r. alperesnek járó megváltási ár kiegyenlítést nyert.

Az elsőfokú bíróság az alperes használati díj megfizetésére irányuló viszontkeresetét elutasította. Egyben rendelkezett a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, kötelezte az I.r. alperest 362.250 Ft perköltség megfizetésére.

Ítéletének tényállása szerint a felperes és I.r. alperes 1993-ban kötöttek házasságot. Egyenlő arányú közös tulajdonukat képezte a **Település 1 ... utca ...szám** alatti lakás. Ugyanakkor felperes nagyszüleinek tulajdonát képezte egyenlő arányban a perbeli **Település 1 szám** alatti ingatlan. A nagypapa tulajdoni hányadát a felperes édesanyja örökölte meg.

A felperes és az I.r. alperes nagyobb lakást kívántak vásárolni, így a II.r. és III.r. alperesek felajánlották részükre az ingatlant, amely felújításra szorult. A felek a felújítást 2000. évben megkezdték, majd 2000 nyarán értékesítették a korábbi tulajdonukat képező ingatlant 3.000.000 Ft vételárért, melyet teljes egészében a lakóház felújítására költöttek. A peres felek között 2001. július 9-én kelt az adásvételi szerződés, amely szerint a felperes és az I.r. alperes 2.000.000 Ft-ért vásárolja meg a perbeli ingatlant a II.r. és III.r. alperesektől. A vételár azonban ténylegesen kifizetésre nem került, azt a későbbiek során a II.r., III.r. alperesek a felektől nem kérték.

A házaspár 2005. április 21-én kölcsönszerződést kötöttek 2026. március 21-i lejáratral. A kölcsön fedezetére az ingatlanra a pénzügyi javára jelzálogjog került bejegyzésre.

A felperes és az I.r. alperes a házassági életközösségüket 2006 augusztusában véglegesen megszakították, de továbbra is a perbeli ingatlanban éltek, önálló életvitelre rendezkedtek be. A bontóperben az ingatlan használatát megosztották.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolása szerint a felperes, valamint a II.r. és III.r. alperesek perben tett nyilatkozatainak értékelése alapján bizonyítottnak látta, hogy a perbeli ingatlan tekintetében nem adásvételi

szerződés jött létre. Értékelte az I.r. alperes azon nyilatkozatát is, hogy az ügyvéd előtt pénzmozgásra nem került sor. Megállapította, hogy a felek a korábbi ingatlan eladásából származó vételárat az ingatlan felújítására költötték, így az adásvételi szerződés megkötésekor már nem állt rendelkezésükre a benne foglalt vételár.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a szerződés színlelt, az valójában ajándékozási szerződést leplez. A Csjt. 27. § /1/ bekezdésére és a Csjt. 28. § /1/ bekezdés b./ pontjára, valamint a Legfelsőbb Bíróság 281. számú Polgári Kollégiumi Állásfoglalására hivatkozással kiemelte, amennyiben a szülő, vagy más rokon jelentősebb értékű ajándékot biztosít a házaspárnak, úgy azt rendszerint az ajándékozó rokona, vagy gyermeke részére szóló olyan juttatásnak kell tekinteni, ami különvagyongként javára számolható el. Annak sincs akadálya, hogy az ajándék visszakövetelése iránti igényt az ajándékozó a vagyonközösség megszűntetése során a Ptk. 328. § /1/ bekezdése szerint hozzátartozójára engedményezze.

Az elsőfokú bíróság ítélete szerint az ajándék visszakövetelése iránti igény nem évült el, mivel a felek házasságát 2007. január 18-án bontotta fel a bíróság, így az igény előterjesztéséig alig két év telt el.

Az elsőfokú bíróság a forgalmi érték meghatározásakor a beszerzett szakértői véleményt fogadta el. Ennek adatai alapján megállapította, hogy az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 11.592.000 Ft, míg a beruházás forgalmi értékhez viszonyított aránya 23,09 %. Ennek figyelembevételével az I.r. alperest megillető tulajdoni hányadot 13/115 hányadban határozta meg.

Egyben a közös tulajdont a Ptk. 148. § /2/ bekezdése alapján megszüntette akként, hogy az I.r. alperes fenti tulajdoni hányadát 1.350.000 Ft ellenérték fejében a felperes tulajdonába adta. A megváltási árba beszámította a felperes által a pénzintézet felé kizárólagosan fizetett törlesztő részlet I.r. alperesre eső 1.308.075 Ft-ot, míg az I.r. alperes 984.000 Ft összegű gyermektartásdíj hátralékát. Így megállapította, hogy a beszámítással az I.r. alperesnek járó megváltási ár kiegyenlítésre került.

Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak az I.r. alperes használati díj megfizetésére vonatkozó igényét.

E körben értékelte, hogy az I.r. alperes az ingatlanhoz kulccsal rendelkezik. Fenntartással járó költségeket és a rezsi költségeket kizárólag a felperes fizeti, a kölcsön törlesztő részletét 2007. óta szintén a felperes egyenlíti ki. Ugyanakkor a perben nem nyert bizonyítást, hogy a felperes az I.r. alperest bármilyen formában akadályozta volna az osztott lakás használatában. Ezért az igény jogalapját és összecszerűségét nem találta alaposnak figyelemmel

arra, hogy az ingatlan kétszobás, és egy szobát a felek közös gyermekei használnak.

Az ítélet ellen az I.r. alperes fellebbezést nyújtott be, melyben az ítélet megváltoztatását, a közös tulajdonnak I.r. alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségén alapuló megszüntetését kérte.

Megítélése szerint az elsőfokú ítélet rendelkező része és indokolása egyaránt megalapozatlan. Kifogásolta, hogy az ítélet kizárólag a felperesi számítások alapulvételével határozta meg a tulajdoni illetőségeket, ráadásul számszakilag is helytelen következtetésre jutott. A felperes és az I.r. alperes tulajdoni illetőségét együttesen 119/115 részben határozta meg, ami elfogadhatatlan. Ugyanakkor az ítélet nem tartalmaz számszaki levezetést a tulajdoni illetőség mértékének meghatározása körében sem.

Az elsőfokú bíróság a peradatok téves értékelésével foglalt állást akként, hogy az adásvételi szerződés valójában ajándékozási szerződést leplezett. A II.r és III.r. alperesek személyes nyilatkozatai azt erősítették meg, hogy a szerződés a felek tényleges akaratát tükrözte.

Kifogásolta, hogy az okiratot készítő ügyvéd meghallgatása iránti indítványát az elsőfokú bíróság indokolás nélkül elutasította.

Hangsúlyozta, hogy a házasfelek szándéka az volt a közös tulajdonú ingatlant értékesíteni, és a vételárból valamint kölcsönből vásárolnak újabb ingatlant, mely egymás közt egyenlő arányú tulajdonukat fogja képezni. A perbeli ingatlan megvásárlására a házasságkötést követő 7. évben került sor. Ezek a körülmények azt igazolják, hogy a felek szándéka a közös vagyon gyarapítására irányult. Amennyiben ez a felek valamelyikénél nem lenne megállapítható, úgy utalt a Ptk. 210. § /1/ bekezdésére és arra, hogy az I.r. alperes a szerződés megkötésekor ezen lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, szándéka nem ajándékozási szerződés megkötésére irányult. Ajándékozási szerződést nem kötött volna, az erre való hivatkozást azonban megfelelő indok nélkül aaptalannak találta az elsőfokú bíróság, csupán annak életszerűtlenségére utalással. A korábban kifejtett körülmények azonban éppen az életszerűséget támasztják alá.

A fenti körülmények egyben azt is igazolják, hogy a II.r. és III.r. alperesek nem kizárólag gyermekük és unokájuk, hanem annak házastársa javára is kívántak tulajdonjogot átruházni, még pedig ellenérték fejében, adásvétel jogcímén.

Kifogásolta, a bíróság nem vizsgálta azt a körülményt, hogy az illetékhivatal a vételárat a kialakult értékesítéskori piaci árral azonosnak találta.

Kiemelte, hogy az ajándék visszakövetelésének nem lenne helye, hisz a házasság felbontásának 2007. január 18-i időpontja és az igényérvényesítés

időpontja között eltelt idő az eset összes körülményeire figyelemmel olyan huzamos időnek tekinthető, amely az igényérvényesítést nem teszi lehetővé. Az a körülmény, hogy a II.r., III.r. alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték, nem támasztja alá azt a megállapítást, hogy az ajándék visszakövetelésére irányuló igény nem évült el.

Hangsúlyozta, hogy a II.r., III.r. alperesek a per során az ajándékozással kapcsolatos első, még befolyástól mentes nyilatkozatukat csak a későbbiek során igazították felperesi állásponthoz.

Sérelmezte a fellebbezés, hogy a felperes által fizetett törlesztő részletek I.r. alperesre eső hányadát a bíróság 1.308.075 Ft erejéig engedte beszámítani a megváltási árral szemben. Utalt arra, hogy a bíróság az I.r. alperes tulajdoni részarányát 13/115 hányadban határozta meg, így a Ptk. 141. §-ával ellentétes, hogy a törlesztő részletek 1/2-ét az I.r. alperesre terhelte ahelyett, hogy pusztán a tulajdoni hányadának arányában kötelezte volna annak viselésére.

Vitatta az I.r. alperest terhelő gyermektartásdíj összegének megváltási árba való beszámítását is. Hangsúlyozta, a gyermektartásdíj hátralék dokumentumok hiányában nincs számszakilag alátámasztva, és az elsőfokú bíróság nem volt figyelemmel az I.r. alperes önkéntes teljesítésére.

Fenntartotta a többlethasználati díj iránti igényét is. Megítélése szerint a bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az ingatlanban nemcsak a felperes és a közös gyermek éltek, hanem huzamos időn keresztül a felperes új élettársa is az ingatlan egészét használták. Így a többlethasználati díj jogalapja és összezszerűsége is bizonyított.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján. Nem vitatta, hogy a rendelkező részben számítási hiba van, de a felperes mindig 13/115 arányban kérte az alperes tulajdoni hányadának a megállapítását.

Előadta, hogy a felek között ugyan adásvételi szerződési okirat került aláírásra, de a II.r., III.r. alperesek nem kérték a vételárat soha, és a felperes, valamint az I.r. alperes nem fizetett vételárat. A 8. sorszámú jegyzőkönyvben maga az I.r. alperes tette az ingatlan szerződéskori értékét 6.000.000-7.000.000 Ft-ra, és előadta azt is, hogy csodálkozott, hogy a szerződésbe csak 2.000.000 Ft került bele. A felperes végig ajándékozási szerződésnek nevezte a szerződést, már a keresetlevélben is erre nyilatkozott.

Helyesen számolta el az elsőfokú bíróság az ingatlan vonatkozásában felvett hitelt, hiszen annak összegét a felperes megfelelően igazolta. Az igaz, hogy hibásan számította be a felperes által egyedül fizetett törlesztő részletek

összegét az I.r. alperesnek járó ellenértékbe, mivel annak csak $\frac{1}{2}$ része vehető figyelembe. Az I.r. alperesnek járó ellenérték így is kiegyenlítésre került figyelemmel a jelentős összegű gyermektartásdíj hátralékra.

Az I.r. alperes fellebbezése az alábbiak szerint - kis mértékben - alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást teljes körűen lefolytatta, és az eljárás adatait a Pp. 206. §-ában foglalt elveknek megfelelően értékelve megalapozott tényállást állapított meg, az ebből levont jogi következtetésével az ítéletábra az alábbi eltéréssel értett egyet.

Az ítéletábra kismértékben osztotta az I.r. alperesnek a **Település 1** szám alatti ingatlannal kapcsolatos fellebbezési érvelését.

Az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás adatai és a becsatolt szerződés alapján helyesen állapította meg, hogy a felperes és az I.r. alperes mint, vevők, valamint a II.r. és III.r. alperesek, mint eladók között 2000. július 9. napján jött létre a **Település 1** szám alatti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés, amelyben 2.000.000 Ft vételár szerepel. Ezen vételár azonban az eladók részére nem került kifizetésre, és az eladók a későbbiek során sem kérték ezt a pénzüsszeget. Ugyanakkor az ingatlan-nyilvántartásba a felperes és az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdonjoga adásvétel jogcímén került bejegyzésre.

Az is tényként állapítható meg, hogy a peres felek a korábbi közös tulajdonukat képező **Település 1, ...** utcai lakást 3.000.000 Ft-ért értékesítették és a befolyt vételárból **Település 1** szám alatti ingatlant újították fel. Az ingatlan felújítási munkálatait a felperes és az I.r. alperes már azt megelőzően végezte, hogy az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést megkötötték volna, és a beruházás értékét mindketten 2.000.000-3.000.000 Ft-ra tették. Ez alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a **Település 1** szám alatti ingatlan adásvételi szerződésének megkötésekor a **Település 1, ...** utcai ingatlan eladási árából már nem volt 2.000.000 Ft, mivel az előbbi ingatlan vételárát a felek nem vitásan az ingatlan felújítására fordították. Így nyilvánvalóan nem állt rendelkezésre a szerződésben kikötött 2.000.000 Ft vételár, mint ahogy azt az I.r. alperes előadta.

Maga az I.r. alperes is elismerte, hogy ügyvéd előtt pénzáadás nem történt (9.P.20.703/2006/8. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal 7. bekezdés), és az ingatlan akkori értékét 6.000.000-7.000.000 Ft-ra tette (9.P.20.703/2006/8. számú jegyzőkönyv 3. oldal 6. bekezdés).

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság okszerűen vonta le azt a következtetést, hogy az adásvételi szerződés megkötése ellenére a felperes

és az I.r. alperes a **Település 1** szám alatti ingatlan vételárát nem fizette ki a II.r. és III.r. alpereseknek, illetve ők ezt az ellenértéket nem kérték tőlük. Így a Ptk. 240. § /1/ bekezdés értelmében a szerződő felek a szerződés jogcímét ráutaló magatartással ajándékozásra módosították.

A felperes e vonatkozásban ajándék visszakövetelése iránt is előterjesztett keresetet és csatolta ezzel kapcsolatban a II.r. és III.r. alperesek, valamint a közte létrejött engedményezési szerződést. Egyben hivatkozott a PK 281. számú állásfoglalásra is.

Az I.r. alperes pedig hangsúlyozta, hogy ő ajándékozási szerződést semmiképpen nem kötött volna, hiszen ragaszkodott az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadához.

A Csjt. 27. § /1/ bekezdésében foglalt rendelkezésből következően mindazon vagyon, amit a házastársak a házasság alatt nem ingyenesen szereznek, közös vagyon, amely a szerzés pillanatától dologi jogilag is különválik különvagyonaiktól. A Csjt. szerint a házastárs a házassági együttélés alatt a házassági vagyonszövetségbe tartozó vagyon fele részét szerzi meg, függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba ki szerepel tulajdonosként. A Ptk. 116. § /1/ bekezdése értelmében, ha az ingatlan tulajdonosa a tulajdonjogát ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Az ingatlan-nyilvántartás - ha jogszabály kivételt nem tesz - a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja. A közhitelesség e törvényi vélelemmel szemben ellenbizonyításnak van helye: bizonyítható, hogy az abban foglaltak a valóságnak nem felelnek meg. Az egyenlő arányú szerzéssel szemben is bizonyítani lehet, hogy a szerzés különvagyoni ráfordítás folytán nem egyenlő arányú közös tulajdont keletkeztetett, és hogy ezáltal a tulajdonjog egyenlő arányú ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem helytálló (Legfelsőbb Bíróság Pf.II.20.082/1988.).

A felperes keresete a perben az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyenlő arányú tulajdonszerzéssel szembeni valós tulajdoni hányadok megállapítására irányult, amelyet különvagyoni hozzájárulással, illetve a szülőktől származó engedményezés alapján ajándék visszakövetelése jogcímére alapított.

A Cstj. 31. § /2/ bekezdés értelmében a házassági életközösség megszűnésekor a vagyonszövetség véget ér, és bármelyik házastárs követelheti a közös vagyon megosztását. Ennek során igényelni lehet a közös vagyonból a különvagyonba, illetve a különvagyonból a közös vagyonba történő beruházások megtérítését. Az alvagyonok vegyülése folytán a felperes

az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzettől eltérő arányú szerzés megállapítását a perben bizonyított különvagyonra folytán okkal kérhette, és a megtérítésre akkor is igényt tarthat, ha a szülőket az ajándék visszakövetelése a Ptk. 582. § /3/ bekezdése és a PK 76. számú állásfoglalás alapján nem illetné meg (EBH 2001/417., BH 2001/277.).

Az elsőfokú bíróság által is meghivatkozott PK 281. számú állásfoglalás egyértelmű abban, hogy a szülő, vagy más rokon által adott jelentősebb értékű ajándékot rendszerint az ő gyermeke részére szóló juttatásnak kell tekinteni. Abban az esetben, ha a szülő, vagy más rokon ad jelentősebb értékű ajándékot, ezt - az ítélkezési gyakorlat tapasztalatai szerint - általában saját gyermekének, illetve rokonának szánja. Ilyenkor is jelentősége van természetesen az ajándékozáskor elhangzott nyilatkozatoknak, de a vagyoni igények eldöntésénél a bíróságnak fokozott gonddal kell a nyilatkozat valódi tartalmát vizsgálnia. Sok esetben ugyanis a szülő, illetve rokon eredetileg nem csupán gyermekét (rokonát), hanem családalapítását kívánja támogatni - közvetve tehát a másik házastársat is - szándéka azonban nem irányul arra, hogy az együttélés végleges megghiúsulása esetén az ajándék értéke ne gyermekét (rokonát) illesse meg, hanem a másik házastársat is gazdagítsa és közös vagyonként megosztásra kerüljön. Ilyen esetekben az ajándékot, illetve a helyébe lépett értéket annak a házastársnak a különvagyonához tartozónak kell tekinteni, akinek szülője, rokona azt adta. Ez a megoldás elejét veheti annak, hogy utóbb az ajándékozó a másik házastárssal szemben az ajándék visszakövetelése iránt külön per indítására kényszerüljön.

Ugyanakkor a fenti állásfoglalás kivételes szabálya szerint másként alakul a helyzet akkor, ha mindkét házastárs részére történő ajándékozást okirat bizonyítja (pl. ingatlan ajándékozása esetén). Ekkor csak maga az ajándékozó érvényesíthet igényt bármelyik házastárssal szemben az ajándék visszakövetelése érdekében. Nincs azonban akadálya annak, hogy az ajándékozó szülő, vagy más rokon ezt a követelést a Ptk. 328. § /1/ bekezdése alapján gyermekére (rokonára) engedményezze és ebben az esetben ez az igény a házastársak vagyoni jogi elszámolásának keretében a szülő (rokon) perben állása nélkül is elbírálható (BH 1991/7).

A fentebb meghivatkozott bírói gyakorlat alapján az elsőfokú bíróság megalapozottan jutott arra az álláspontja, hogy a **Település 1** szám alatti ingatlant ajándékként vette figyelembe a felperes javára.

A beszerzett igazságügyi ingatlan-forgalmi szakértő az ingatlan ajándékozáskori értékét 7.099.500 Ft-ban állapította meg, míg a felperes és

az I.r. alperes által végzett közös vagyoni beruházás értékét 2.132.266 Ft-ban.

Így a közös vagyoni beruházás az egész ingatlan értékének 30/100 részét képezi, ennek $\frac{1}{2}$ része, tehát 15/100 rész illeti meg az I.r. alperest közös vagyon jogcímén. Ugyanakkor a felperest közös vagyon jogcímén 15/100 és különvagyon jogcímén pedig 70/100 tulajdoni hányad, tehát összesen 85/100 tulajdoni hányad.

Az ingatlan forgalmi értékét a szakértő 11.592.000 Ft-ban határozta meg.

Tényként állapítható meg, hogy a peres felek 2005. áprilisában az **"A" Bank** Rt-vel kölcsönszerződést kötöttek 11.797,-- svájci frank vonatkozásában, amelynek lejáratát 2026. március 21. Biztosítésként a **település 1-i ...1** helyrajzi számú ingatlanra az **"B" Bank** javára jelzálogjog került bejegyzésre. 2014. májusában az **"B" Bank** által kiadott igazolás szerint 7.798 CHF kölcsön áll fenn, amelynek forintösszege 1.871.500 Ft (240 Ft/CHF).

Így az ingatlan nettó értéke 9.720.500 (11.592.000 - 1.871.500 Ft). Ez alapján az I.r. alperes 15/100 tulajdoni hányadának értéke 1.458.000 Ft.

Az ingatlan törlesztő részletét 2007. március 1. napjától kezdődően kizárólag a felperes fizeti. 2007. március 1-től 2011. március 1-ig a csatolt igazolás szerint 804.248 Ft-ot, míg 2011.07. hótól 2012.10. hóig 389.000 Ft-ot fizetett, tehát összesen 1.193.248 Ft-ot. Ezen összeg fele része 596.600 Ft.

Ugyanakkor az I.r. alperes 2011. márciusától 2011. júliusig összesen 80.080 Ft-ot teljesített, amelynek fele része 40.000 Ft. Ezt levonásba helyezve a fenti 596.600 Ft-ból 556.600 Ft jár ezen a jogcímen a felperesnek.

Ezen túlmenően a Pf.9. sorszámú igazolás értelmében a felperes jelen időpontig 312.000 Ft-ot teljesített a pénzügyi intézet felé, amelynek $\frac{1}{2}$ része 156.000 Ft.

Fellebbezésében az I.r. alperes vitatta, a felperes által megjelölt 984.000 Ft összegű gyermektartásdíj hátralékát. A Pf.10. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldalán azonban az I.r. alperes elismerte ezen összegű gyermektartásdíj hátralék fennállását.

Az ingatlannal kapcsolatos elszámolás a következő:

I.r. alperes 15/100 tulajdoni hányadának nettó értéke	1.458.000 Ft
---	--------------

Felperes által kizárólag fizetett banki hitel törlesztés ½ része - 712.000 Ft

Összesen

745.400 Ft

Gyermektartásdíj hátralék

- 984.000 Ft

A fenti elszámolást figyelembe véve az ítéltábla megállapította, hogy a Ptk. 296. § /1/ bekezdése vonatkozásában a 984.000 Ft gyermektartásdíj beszámításával a megváltási ár megfizetettnek minősül.

Az ítéltábla nem osztotta az I.r. alperes azon fellebbezési érvelését sem, hogy a fennálló kölcsöntartozást nem lehet levonásba helyezni az ingatlan bruttó értékéből, mivel a **"B"** Bank nem áll perben, és őt a kötelemből a pénzügyintézet nem engedte ki, illetve hogy őt nem a törlesztő részletek ½ része, hanem csak a tulajdoni hányadának megfelelő összeg terheli.

Az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII.c., pontja értelmében perbe kell vonni az özvegyi jogra, más haszonélvezetre, használatra jogosultakat, a bejegyzett életjáradék jog jogosultját, s ha a jelzálogjog nem az egész ingatlant terheli, akkor az ilyen jog jogosultját is.

A felhívott PK vélemény értelmében a **"B"** Bank perbevonására jogszabályi előírás nincs, hiszen a becsatolt tulajdoni lapból megállapíthatóan a jelzálogjog az egész ingatlanra kiterjed, ugyanakkor a bank a perbeli nyilatkozatát megtette.

Egyértelmű a bírói gyakorlat abba is, ha a bíróság az egyik házastársat jogosítja fel a másik házastárs tulajdoni hányadának magához váltására, az ellenérték meghatározásánál a még fennálló kölcsöntartozás összegét figyelembe kell venni. Ez azonban a felperesnek és az I.r. alperesnek a kölcsönszerződés alapján fennálló kötelezettségét nem érinti (BH 1975.413.). A fentiek értelmében az I.r. alperes álláspontjától eltérően nem volt akadálya annak, hogy az ítéltábla a felperes és az I.r. alperes közötti tulajdonközösséget megszüntesse - a kölcsön vonatkozásában a **"B"** Bankra ki nem terjedő hatállyal rendezze -, ugyanakkor az ingatlan bruttó értékéből pedig a még fennálló kölcsöntartozás forintösszegét levonásba kell helyezni a meghivatkozott bírói gyakorlat értelmében.

A volt házastársak jogviszonyának ilyen rendezése nem érinti a közöttük és a **"B"** Bank között létrejött kölcsönszerződést, ennek alapján a tartozásért a pénzügyintézet irányában a felperes és az I.r. alperes felelőssége továbbra is fennáll. Ezen felelősségnek az érvényesítésére azonban feltehetően nem kerül sor, mivel a felperes vállalta az alperesi illetőség magához váltását, és 2007-től kezdődően fizeti a kölcsön törlesztő részleteit is. Amennyiben a

felperes a vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, és az I.r. alperes részéről is teljesítésre kerül sor a későbbiek során, akkor a Ptk. 338. § alapján az egyetemleges felelősség szabályai szerint megtérítést igényelhet a felperestől, mégpedig a közöttük a bírósági ítélettel rendezett jogviszonynál fogva teljesített teljes összeg erejéig.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy a kölcsönt a peres felek közösen vették fel, mindketten egyetemleges adóstársak voltak, valamint zálogkötelezettek.

A Ptk. 338. § /1/ bekezdése szerint az egyetemleges kötelezetteket - ha jogviszonyból más nem következik - a kötelezettség egymás között egyenlő arányban terheli, és ha valamely társkötelezett a jogosultnak kötelezettségét meghaladó szolgáltatást teljesít, a többi társkötelezettel szemben - a követelésnek őket terhelő része erejéig - megtérítése kötelezettsége támad.

A fentiek alapján a "B" Bankkal szemben a szerződés értelmében a felperest és az I.r. alperest egyetemlegesen terheli a visszafizetési kötelezettség, ugyanakkor a meghivatkozott Ptk. 338. § /1/ bekezdése értelmében egymás közötti viszonyukban ez $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú fizetési kötelezettséget jelent. Az ítélet tábla álláspontja szerint nincs jogi lehetőség arra, hogy a szerződéstől eltérően az I.r. alperes javára csak a megállapított 15/100 tulajdoni hányadrész szerint kerüljön elszámolásra az ingatlant terhelő tartozás és a felperes által kizárólag fizetett törlesztő részletek összege.

Alaptalan az I.r. alperesnek az ingatlan használati díjának megfizetésére vonatkozó fellebbezése is.

A töretlen bírói gyakorlat szerint a Ptk. 140. § /1/ bekezdése és 141. § értelmében a tulajdonostársnak elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatra a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében nincs módja, vagy a tulajdonostársa attól jogellenesen elzárja.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy a házasság felbontása iránti perben megkötött egyezség szerint a peres felek többek között megállapodtak abban, hogy a **Település 1** szám alatti közös tulajdonukat képező ingatlan használatát megosztják. Alperes kizárólagos használatába került a kisháló, míg a nagyszobát a gyermekekkel a felperes volt jogosult kizárólagosan használni, az egyéb helyiségek közös birtoklása mellett.

Az alperes a hosszan tartó peres eljárásban nem bizonyította, hogy őt a felperes a kassza használatától elzárta volna. Saját elhatározásából ment el, mivel kapcsolatot létesített, de nem a visszatérés szándéka nélkül hagyta el az ingatlant, hiszen lakáskulccsal rendelkezett, és oda rendszeresen visszajárt. Ugyanakkor a lakás használatával kapcsolatos minden költséget kizárólag a felperes viselt. Nem nyert igazolást az I.r. alperes részéről az ingatlan használatának szubjektív akadály. Amennyiben ő önként elköltözött a felperes nem kényszeríthető arra, hogy az egyébként osztott használatra alkalmas ingatlannak a másik tulajdonostársat megillető részét használati díj fizetése ellenébe birtokba vegye, vagy használati díjat fizessen (BH. 1992.102.). Az I.r. alperes magatartásának anyagi következményeit jogszerűen nem háríthatja át a felperesre, tőle az ingatlan használata fejében használati díjat nem igényelhet.

Az ítélet tábla osztotta az I.r. alperesnek az elsőfokú per költséggel kapcsolatos fellebbezési érvelését. Az elsőfokú bíróság döntésénél nem volt figyelemmel az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII/g., pontjában foglaltakra, ezen rendelkezés kimondja, hogy a per költség viselés általános szabálya az, a készkiadások megosztása mellett mindkét fél viseli saját költségét. Az ettől való eltérés főleg akkor indokolt, ha arra a felek magatartása okot adott.

Az ítélet tábla megítélése szerint az általános szabálytól való eltérésre az I.r. alperes magatartása okot nem adott, ezért megállapította, hogy az elsőfokú per költséget mindegyik peres fél maga viseli.

Mindezen indokok alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az ítélet tábla a Pp. 81. § /1/ bekezdése alapján kötelezte a túlnyomórészt peres I.r. alperest a felperes felmerült másodfokú per költségeinek a megfizetésére.

A per feljegyzés tényének a törlése az Inyvtv. 65. § /1/ bekezdésén alapul.

A peres eljárásban az I.r. alperes személyes költségmentességben részesült, így a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM. számú rendelet 13. § /1/ bekezdés és 14. § értelmében az állam viseli.

Győr, 2014. évi június hó 19. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk.
bíró

Kiadmány hiteléül:
Kiadó