

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.614/2014/4. szám

A Szegedi Ítéltábla a személyesen eljáró felperesnek - a dr. Kása Gábor ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. alperesek ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2014. április 22. napján kelt 4.P.21.622/2012/44. számú végzésével kijavított, 2014. április 7. napján kelt 4.P.21.622/2012/40. számú ítélete ellen az I. és II. r. alperes részéről 45. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben** - azt az alábbiak szerint újraszövegezve - **megváltoztatja:**

Megállapítja, hogy a **(település 1. neve) (ingatlan 1. hrsz.-a)**. hrsz.-on nyilvántartott, **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlan 63/398 tulajdoni hányada a felperes, 136/398 tulajdoni hányada az I. r. alperes, 199/399 tulajdoni hányada pedig a II. r. alperes tulajdonát képezi.

Az ingatlanon fennálló közös tulajdont a felperes és az I. r. alperes viszonylatában megszünteti akként, hogy a felperes 63/398 tulajdoni illetőségét az I. r. alperes tulajdonába adja.

A II. r. alperest a fentiek túrására kötelezi

Megállapítja, hogy a **(település 1. neve) (ingatlan 2. hrsz.-a)**. hrsz.-on nyilvántartott, **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)**szám alatti ingatlan 194/700 részben a felperes, 506/700 részben pedig az I. r. alperes közös tulajdonát képezi.

A közös tulajdont megszünteti akként, hogy az I. r. alperes 506/700 tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adja.

Megállapítja, hogy a **(település 1. neve) (ingatlan 3. hrsz.-a)** hrsz.-on nyilvántartott, terménydaráló megnevezésű ingatlan $\frac{1}{2}$ részben a felperes és $\frac{1}{2}$ részben az I. r. alperes tulajdonát képezi.

A közös tulajdont megszünteti akként, hogy a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét az I. r. alperes tulajdonába adja.

Megállapítja, hogy a **(település 2. neve) (ingatlan 4. hrsz.-ai)** hrsz.-on nyilvántartott, természetben **(település 2. neve), (ingatlan 4. címe)**. szám alatti ingatlanok $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a felperes és az I. r. alperes közös tulajdonát képezik.

A fenti ingatlanokon fennálló közös tulajdont megszünteti akként, hogy az I. r. alperes $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni illetőségeit a felperes tulajdonába adja.

Megkeresi a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Járási Földhivatalát, hogy a **(település 1. neve) (ingatlan 2. hrsz.-a)**. hrsz.-ú, valamint a **(település 2. neve) (ingatlan 4. hrsz.-ai)** hrsz.-ú ingatlanok tulajdoni lapjáról az I. r. alperes 1/1 arányú tulajdonjogát törölje, és egyidejűleg jegyezze be a felperes (felperes személyes adatai) 1/1 arányú tulajdonjogát házastársi közös vagyon megosztása jogcímén.

Kötelezi a felperest, hogy 90 napon belül hagyja el vele együtt élő hozzátartozóival együtt a **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlant, és ingóságaitól kiürítve adja azt az I. r. alperes birtokába.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 90 napon belül hagyja el vele együtt élő hozzátartozóival együtt a **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlant, és ingóságaitól kiürítve adja azt a felperes birtokába.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 19 000 (tizenkilencezer) Ft-ot.

A feljegyzett 1 028 800 (egymillió-huszonnyolcezer-nyolcszáz) Ft elsőfokú eljárási illetékből az I. r. alperes 503 500 (ötszázháromezer-ötszáz) Ft-ot köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.
Ezt meghaladóan az elsőfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Az állam által előlegezett 383 000 (háromszáznyolcvanháromezer) Ft szakértői díjból az I. r. alperes 191 500 (egyszázkilencvenegyezer-ötszáz) Ft-ot köteles megfizetni a Kecskeméti Törvényszék Gazdasági Hivatalának felhívására, míg ezt meghaladóan az előlegezett szakértői díj az állam terhén marad.

A peres felek az elsőfokú eljárással kapcsolatos költségeiket maguk viselik.

A feljegyzett 1 371 700 (egymillió-háromszázhetvenegyezer-hétszáz) Ft másodfokú eljárási illetéket az I. r. alperes köteles megfizetni az illetékes állami adóhatóság felhívására a Magyar Államnak.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

INDOKOLÁS

A felperes és az I. r. alperes házastársak voltak. Életközösségük 2007. februárjában megszakadt, majd a Kecskeméti Városi Bíróság a 9.P.20.782/2007/8. számú ítéletével házasságukat felbontotta.

A volt házastársak életközösségük fennállása alatt az alperesek 1/2-1/2 arányú közös tulajdonaként nyilvántartott **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe)** szám alatti családi házas ingatlanban laktak. Együttélésük ideje alatt az ingatlanon átalakítási, bővítési munkálatokat végeztek, amelyek értéknövelő hatása az ingatlan 19 900 000 Ft összegű jelenlegi forgalmi értékéből 5 900 000 Ft-ra tehető. Az ingatlanon jelenleg két lakás és egy vendéglátóhely található. Az életközösség megszakadása óta az egyik lakást a felperes használja az I. r. alperessel közös nagykorú gyermekükkel, a másik lakásban a II. r. alperes lakik, a vendéglőt pedig az I. r. alperes üzemelteti jelenlegi házastársával. Az I. r. alperes tulajdoni illetőségét édesanyjának, a II. r. alperesnek a haszonélvezeti joga terheli.

A felperes és az I. r. alperes életközösségük fennállása alatt közös vagyonukból megvásárolták a **(település 1. neve) (ingatlan 2. hrsz.-a)** és **(ingatlan 3. hrsz.-a)** hrsz-on nyilvántartott **(ingatlan 2. címe)** szám alatti, valamint a **(település 2. neve) (ingatlan 4. hrsz.-ai)** hrsz. alatt nyilvántartott, a természetben **(ingatlan 4. címe)** szám alatt található ingatlanokat, amelyek az I. r. alperes kizárólagos tulajdonaként kerültek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Ezek közül a **(település 1. neve) (ingatlan 2. hrsz.-a)** hrsz-ú ingatlan egy családi ház. Ebben az I. r. alperes lakik jelenlegi házastársával, akivel mintegy 3 130 000 Ft értéknövekedést eredményező beruházásokat végeztek a jelenleg 7 000 000 Ft értékű ingatlanon.

A **(település 1. neve), (ingatlan 3. hrsz.-a)** hrsz-ú, **(ingatlan 2. címe)** szám alatti terménydaráló megjelölésű ingatlant az I. r. alperes használja raktárként, jelenlegi forgalmi értéke 6 000 000 Ft.

A **(település 2. neve), (ingatlan 4. címe)** szám alatti **(ingatlan 4. hrsz.-ai)** hrsz-ú ingatlanok a természetben egy egységet képeznek, az ott található felépítmény vendéglő céljára készült. Jelenleg évek óta használaton kívül áll, műszaki állapota folyamatosan romlik, jelenlegi forgalmi értéke 9 800 000 Ft.

Az I. r. alperes és perben nem álló harmadik személyek a felperes és az I. r. alperes házassági életközösségének fennállása alatt alapították a **(M.)** Kft-t valamint a **(T.)** Kft-t egyenként 5 000 000 Ft törzstőkével. Az I. r. alperes a társasági szerződések alapján öt terhelő pénzbeli vagyoni hozzájárulást a házastársi közös vagyonból teljesítette, és ugyancsak közös vagyonból nyújtott az életközösség fennállása alatt 5 000 000 Ft összegű tagi kölcsönt a **(T.)** Kft. részére. Az életközösség megszakadásakor az I. r. alperes üzletrészei 7 092 000 Ft-és 2 530 000 Ft értéket képviseltek. A **(T.)** Kft. az I. r. alperestől felvett ötmillió Ft összegű tagi kölcsönt a mai napig nem fizette vissza.

A felperes és az I. r. alperes 2008. május 5. napján a házastársi közös vagyonuk megosztására és az utolsó közös lakásuk használatára vonatkozóan megállapodást, majd bontóperükben az abban foglaltakkal egyező tartalommal egyezségeket kötöttek, amelyet a Kecskeméti Városi Bíróság a P.20.782/2007/8. számú végzésével jóváhagyott. E megállapodásban rögzítették, hogy a **(település 2. neve), (ingatlan 4. címe)** szám alatti

ingatlanokat értékesíteni kívánják, a befolyó vételár $\frac{3}{4}$ része a felperest, míg $\frac{1}{4}$

- 4 -

része az I. r. alperest fogja megilletni, s az értékesítés megtörténtéig a **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe)** szám alatti utolsó közös lakásuk használatára a felperes jogosult. Megállapodtak továbbá abban, hogy a közös vagyonukhoz tartozó Mitsubishi Carisma típusú személygépkocsi az I. r. alperes kizárólagos tulajdonába kerül, emellett kijelentették, hogy a házastársi vagyontömeghez tartozó ingóságokat egymás között megosztották, a birtokba adás megtörtént, egymással szemben további követelésük nincs, közös tartozásuk nincs, házastársi tartás iránt egymással szemben igényt nem támasztanak.

A **(település 2. neve)-i** ingatlanokat a volt házaspár mind ez ideig nem tudták értékesíteni.

A felperes többször módosított keresetében kérte a tényállásban megjelölt ingatlanokra vonatkozóan tulajdonjoga megállapítását és a közös tulajdon megszüntetését. A **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlan tekintetében kérte figyelembe venni a közösen végzett beruházások értékelő hatását, továbbá a vendéglátóegységként működő ingatlanrész forgalmi értékét. A további ingatlanokat illetően $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjoga megállapítását kérte, megváltási árként a perben kirendelt szakértő által meghatározott forgalmi értékek $\frac{1}{2}$ részének javára történő megítélését igényelte. Kérte továbbá a közös gazdasági társaságokban meglévő I. r. alperesi üzletrészek értékének elszámolását. A házastársi közös vagyonuk értékét 40 542 000 Ft-ra, az őt megillető vagyonrész értékét 20 271 000 Ft-ra tette. Ebből levonásba helyezte a **(ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlan beruházási költségét, valamint a vendéglátóipari egység elhelyezéséül szolgáló ingatlanrész értékét, így a házastársi közös vagyon megosztásaként 17 146 000 Ft megfizetésére kérte kötelezni az I. r. alperest.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Az I. r. alperes kifejtette, a házastársi közös vagyonuk megosztásáról a 2008. május 5. napján kelt megállapodásban rendelkeztek. Ebben sor került valamennyi vagyoni igényük kölcsönös rendezésére, emiatt a felperes házastársi közös vagyon megosztása jogcímén vele szemben igényt nem támaszthat. Hangsúlyozta, hogy a felperes a vagyonmegosztás tárgyában létrejött egyezséget utóbb nem támadta meg, így keresete ez okból is alaptalan.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes és az I. r. alperes házastársi közös vagyonát megosztotta: megállapította, hogy a **(település 1. neve)-i (ingatlan 1. hrsz.-a)** hrsz.-ú, **(ingatlan 1. címe)** szám alatt található ingatlan 63/398 tulajdoni hányada a felperes, 136/398 tulajdoni hányada az I. r. alperes, míg 199/398 tulajdoni hányada a II. r. alperes tulajdonát képezi. Feljogosította az I. r. alperest, hogy a felperes fentebb megjelölt tulajdoni illetőségét 2 130 000 Ft megváltási ár 60 napon belül történő megfizetése ellenében váltsa magához.

Megállapította, hogy a **(település 1. neve)-i (ingatlan 2. hrsz.-a)** hrsz.-ú, **(ingatlan 2. címe)** szám alatt található ingatlan 194/700 részben a felperes, 506/700 részben az I. r. alperes tulajdonát képezi. Feljogosította az I. r. alperest, hogy a felperes fenti

1 935 000 Ft 60 napon belül történő megfizetése ellenében váltsa magához.

Megállapította, hogy a **(település 1. neve)-i (ingatlan 3. hrsz.-a)**. hrsz.-ú ingatlan a felperes és az I. r. alperes egymás között egyenlő arányú közös tulajdonát képezi, az I. r. alperest a 3 000 000 Ft megváltási ár 60 napon belül történő megfizetése ellenében feljogosította a felperes tulajdoni illetőségének megváltására.

Megállapította, hogy a **(település 1. neve)-i (ingatlan 4. hrsz.-ai)**. hrsz.-ú ingatlanok a felperes és az I. r. alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonát képezik, és feljogosította az I. r. alperest, hogy a felperes tulajdoni illetőségeit 4 900 000 Ft 60 napon belül történő megfizetése ellenében váltsa magához.

Megkereste a Kecskeméti Járási Földhivatalt, hogy a **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe)**, valamint az **(ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlanok tulajdoni lapján a tulajdoni arányok fentiek szerinti módosítását vezesse át, míg a további, az ítélet rendelkező részében megjelölt ingatlanok tulajdoni lapjára a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be. Rendelkezett arról is, hogy a megjelölt megváltási árak megfizetésének igazolását követően az ingatlanügyi hatóság a nevezett ingatlanokra az I. r. alperes tulajdonjogát házastársi közös vagyon megosztása jogcímén jegyezze vissza. Kötelezte az I. r. alperest, hogy 60 napon belül fizessen meg a felperesnek 2 130 000 Ft-ot, valamint az államnak külön felhívásra 679 500 Ft eljárási illetéket és 191 500 Ft állam által előlegezett költséget azzal, hogy a további 679 500 Ft eljárási illetéket és 191 500 Ft állam által előlegezett költséget az állam viseli. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. r. alpereseknek 15 napon belül 200 000 Ft perköltséget.

Határozatának indokolása szerint a **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe)** sz. alatti ingatlanon a volt házaspár részben az I. r. alperes különvagyonából, részben közös vagyonukból tulajdonjogot keletkeztető értéknövelő beruházásokat végeztek. A perben kirendelt szakértő véleményét elfogadva az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét 19 900 000 Ft-ban, ebből a volt házastársak által végzett közös beruházások értékét 5 900 000 Ft-ban, a vendéglátóegységet magába foglaló ingatlanrész értékét pedig 350 000 Ft-ban határozta meg. A beruházásokra fordított alperesi különvagyonot és a beruházások értéknövelő hatását figyelembe véve állapította meg a peres feleket az ingatlanból megillető tulajdoni hányadok mértékét.

Megállapította, hogy a **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)** szám alatti, valamint a **(ingatlan 4. címe)**. szám alatti ingatlanok megszerzésére a volt házastársak házassági életközösségének időtartama alatt került sor, majd az **(ingatlan 2. címe)** ingatlanon az életközösség megszakadását követően az I. r. alperes beruházásokat végzett. Szakértői bizonyítás útján tisztázta a beruházások bekerülési költségét és az azok folytán előállott értéknövekedést. A szakértői véleményt aggálytalanként elfogadva az **(ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlan jelenlegi forgalmi értékét 7 000 000 Ft-ra, ezen belül az I. r. alperes által végzett, ezáltal javára elszámolható beruházások folytán előállott értéknövekedést 3 130 000 Ft-ra tette, így közös vagyonként 3 870 000 Ft-ot ítélt elszámolhatónak. Ennek megfelelően a felperes tulajdoni hányadát az **(ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlanban 194/700, míg az I. r. alperesét 506/700 részben határozta meg.

A **(M.)** és a **(T.)** Kft-ben levő I. r. alperesi üzletrészeket házastársi közös vagyonnak tekintette, az üzletrészek életközösség megszakadáskori forgalmi értékét ugyancsak szakértői bizonyítás útján tisztázta. Eszerint a **(M.)** Kft-ben levő üzletrész értékét 7 092 000 Ft-ban, míg a **(T.)** Kft-ben levő üzletrész értékét 2 530 000 Ft-ban határozta meg. Ugyancsak közös vagyonként elszámolhatónak ítélte a **(T.)** Kft. részére az I. r. alperes által az életközösség fennállása alatt nyújtott 5 000 000 Ft összegű tagi kölcsönt.

A felperes és az I. r. alperes között 2008. május 5-én létrejött megállapodás tartalma alapján megállapította, az kizárólag a **(település 2. neve)**, **(ingatlan 4. címe)**. szám alatti ingatlan értékesítésére, az értékesítésből befolyó összeg megosztására vonatkozott, azaz a volt házaspár vagyonának teljes körű megosztására nem került sor, emellett a fenti megállapodás meghiúsult, mivel a **(ingatlan 4. címe)**. szám alatti ingatlanok értékesítésére nem került sor, holott a megállapodás megkötése óta már több év eltelt. Mindezek alapján nem látta akadályát a házastársi közös vagyon teljes körű, mindenre kiterjedő megosztásának a Csjt. 31. § (5) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel. Ennek megfelelően a felperes tulajdonjog megállapítása iránti igényét a perbeli ingatlanok tekintetében megalapozottnak ítélte, míg a közös tulajdon megszüntetéséről a Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján döntött oly módon, hogy a felperes tulajdoni hányadait a szakértő által meghatározott forgalmi értékek alapulvételével az I. r. alperes tulajdonába adta. Számítása szerint valamennyi ingatlant, illetve a gazdasági társasági üzletrészeket, továbbá a II. r. alperes **(ingatlan 1. címe)** sz. alatti ingatlanon fennálló haszonélvezeti jogát is figyelembe véve a felperest a házastársi közös vagyonból 19 276 000 Ft illetné meg, a felperes azonban összes igényét mindösszesen 17 146 000 Ft-ra tette, ezért a Pp. 215. §-a szerinti kereseti kérelemhez kötöttség elvére figyelemmel az I. r. alperest a keresetben meghatározott összegű megváltási ár megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. és II. r. alperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen a támadott ítélet megváltoztatása, a kereset teljes elutasítása, míg másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése, az elsőfokú bíróságnak újabb eljárás lefolytatására és újabb határozat meghozatalára utasítása iránt. Az I. r. alperes fenntartotta azt az álláspontját, miszerint a házassági bontóperben a házastársi közös vagyon megosztása tárgyában a felperessel kötött egyezsége kiterjedt a teljes közös vagyonra. Kiemelte, abban egyezően úgy nyilatkoztak, hogy egymással szemben további követelésük nincs, s miután a felperes az egyezséget nem támadta meg, követelése ítélt dolognak minősül. Nem vitatta, hogy a **(település 2. neve)** **(ingatlan 4. címe)**. szám alatti ingatlan értékesítésére tett kísérletek ez idáig nem vezettek eredményre, ennek okaként az ingatlanpiaci kereslet csökkenését jelölte meg. Nem vitatta, hogy a per tartama alatt a felperes részére egyezségi ajánlatot tett, ami azonban véleménye szerint nem értékelhető akként, hogy a felperesi követelés jogalapját elismerte volna, az kizárólag a per mielőbbi befejezését célozta.

A másodlagos fellebbezés kapcsán utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság súlyos eljárási szabályt sértett, amikor a per 2013. december 19-én megtartott tárgyalásán az eredeti kereseti kérelemből és az azzal nem azonos tartalmú 32. sorszám alatti keresetpontosításból a felperes helyett vont le következtetéseket, valójában maga

határozta meg a pontosított kereseti kérelem tartalmát, emellett a tájékoztatási kötelezettségét is megsértette, mivel a felperest nem kizárólag eljárásjogi jogszabályi rendelkezések kapcsán tájékoztatta.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Továbbra is kérte az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését, elsődlegesen oly módon, hogy a bíróság a **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlanból az alpereseket megillető tulajdoni hányadokat adja az ő tulajdonába a II. r. alperes haszonélvezeti jogától mentesen, míg másodlagosan a **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlan I. r. alperest megillető tulajdoni hányadának tulajdonjogára tartott igényt, a további ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetése, valamint a kft. üzletrészekkel kapcsolatos követelés elszámolása mellett.

A fellebbezés annyiban alapos, hogy az elsőfokú bíróság által meghatározott módon a felperes és az I. r. alperes házastársi közös vagyona nem osztható meg.

Az alperesek fellebbezésében foglaltak alapján az ítéletábrának elsőként a tekintetben kellett állást foglalnia, hogy a felperes és az I. r. alperes között 2008. május 5. napján létrejött megállapodás olyan vagyoni jogi szerződésnek minősül-e, amely miatt a volt házastársak közös vagyona megosztottnak tekinthető, és ezért a vagyoni jogi igények ismételt rendezésére nincs mód, avagy vizsgálandó a házastársi közös vagyon köre, a megosztás lehetséges módja.

Tény, hogy a felperes és az I. r. alperes a házasságuk felbontására irányuló eljárás során bíróság által jóváhagyott egyezségben rendezték az utolsó közös lakásuk használatának módját, és rendelkeztek a **(település 2. neve), (ingatlan 4. címe)** szám alatti ingatlanok későbbi közös értékesítéséről, a befolyó vételár megosztásáról. Tény az is, hogy megállapodásuk szerint a vételárat nem egyenlő mértékben kívánták megosztani, abból a felperes részesedését $\frac{3}{4}$ arányban határozták meg. Ezen túl egyező előadásuk szerint az egyezség megkötésekor az érintett ingatlanok komplexumot tartották házastársi közös vagyonuk legértékesebb részének, forgalmi értékét annak jelenlegi reális értékéhez képest jóval magasabbnak gondolták. Mindez alátámasztja az I. r. alperesnek azt az állítását, hogy az egyezség megkötésekor a volt házaspár a házastársi közös vagyon egészére figyelemmel voltak, és az I. r. alperes kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott ingatlanokat, valamint társasági üzletrészeket azért nem tüntették fel megállapodásukban, mert úgy ítélték meg, hogy az ezekből a felperest megillető értéket kellőképpen kompenzálja a **(település 2. neve)-i** ingatlanok majdani eladási árából való nagyobb arányú részesedése. Ugyanakkor a peres felek eljárás során tett egyező előadásából megállapíthatóan az ingatlan értékesítésére tett kísérletek az egyezségkötés óta eltelt több, mint hat év alatt sem vezettek eredményre. Lényeges emellett, hogy a felperes I. r. alperes által nem vitatott előadásából kitűnően a vendéglőnek kialakított ingatlanok komplexum ténylegesen nem került üzembe helyezésre, kialakítása óta használaton kívül, üresen áll, műszaki állapota folyamatosan romlik, és ebből adódóan értéke csökken. Az I. r. alperes a 2013. március 20. napján tartott

tárgyaláson maga nyilatkozott úgy, hogy az egyezségkötéskor a **(település 2. neve-)**i ingatlanok 50 millió Ft értéket képviseltek (P.21622/2012/10. számú jegyzőkönyv 10. oldal 1. bekezdés), a perben beszerzett, és az I. r. alperes által is elfogadott szakvélemény viszont a jelenlegi forgalmi értéket már csak 9 800 000 Ft-ban határozta meg. Minderre figyelemmel az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felek megállapodása megghiúsult, annak teljesítése lehetetlenné vált. Bizonytalan ugyanis, hogy a **(település 2. neve-)**i ingatlanok értékesítése mikor vezet eredményre, s ha sikerül is azokat eladni, - az ingatlanok reális forgalmi értékét figyelembe véve - a valószínűsíthetően elérhető vételár $\frac{3}{4}$ része lényegesen alatta fog maradni az egyezségkötéskor a felek által kalkulált összegnek. Ez pedig az jelenti, hogy az egyezségben foglaltak alapján a felperes nem juthat hozzá a közös vagyonból őt megillető részhez.

A jelen ügyben alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 312. § (1) bekezdése értelmében, ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős, a szerződés megszűnik. A perbeli esetben az elsőfokú eljárás során nem volt egyértelműen tisztázható, hogy az értékesítés elmaradása milyen okra vezethető vissza, az a fizetőképes kereslet, esetlegesen a peres felek együttműködése hiányának, avagy valamelyik fél felróható magatartásának következménye. Ennek következtében a felperes és az I. r. alperes bíróság által jóváhagyott egyezségbe foglalt megállapodása (azaz a házastársi közös vagyon megosztása tárgyában kötött szerződése) megghiúsulásáért a felek egyikének a felelőssége sem állapítható meg, ami azzal a következménnyel jár, hogy a házastársi közös vagyon nem tekinthető megosztottnak, ezért nincs akadálya annak, hogy arról a bíróság jelen peres eljárás keretében határozzon.

A felperes keresetében kérte az I. r. alperes nevén nyilvántartott ingatlanok vonatkozásában tulajdonjoga megállapítását. Az elsőfokú ítélet ellen joghatályos fellebbezést kizárólag az alperesek terjesztettek elő, abban az ingatlanokat érintően a tulajdonjog megállapítására vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezéseket nem vitatták, így az ítéletábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján kizárólag a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül és a tulajdonjog megállapítását érintő elsőfokú ítéleti rendelkezések vizsgálatát mellőzte.

Vitatott volt ellenben az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetésének módja. A közös tulajdon megszüntetésére a Ptk. 148. § (1)-(3) bekezdés rendelkezései értelmében természetbeni megosztással, magához váltással és a közös tulajdon tárgyainak értékesítésével kerülhet sor. A törvény szóhasználatából kitűnően a megosztás módjának törvényi rangsora van. A sorrendiség szem előtt tartásával azonban a bíróságnak mérlegelési jogköre van abban, hogy az adott esetben legmegfelelőbb módot alkalmazza. A mérlegelési és döntési jogkör annyiban korlátozott, hogy a bíróság nem választhatja azt a megszüntetési módot, amelyik ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik (Ptk. 148. § (4) bekezdés). A Pp. 215. §-a szerinti kereseti kérelemhez kötöttség általános szabálya a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben nem érvényesül, és nem ütközik a másodfokú eljárásban a keresetváltoztatás tilalmába (Pp. 247. §), ha a fél a fellebbezési

szakban kér olyan megszüntetési módot, amelyre az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott. Erre figyelemmel nem volt akadálya annak, hogy a felperes a másodfokú eljárásban a közös tulajdon megszüntetését az elsőfokú eljárásban általa megjelölthöz képest eltérően kérje.

A közös tulajdon megszüntetésének leggyakoribb módja - a természetbeni megoszthatóság hiányában - amikor a bíróság a közös tulajdon tárgyát megfelelő ellenérték, azaz megváltási ár fejében egy, vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja. A peres felek nyilatkozatából kitűnően azonban a közös vagyonhoz tartozó ingatlanokon fennálló közös tulajdon megváltással való megszüntetésére a felek teljesítőképességének hiányában nincs lehetőség, ezért - a Csjt. 31. § (5) bekezdésében megfogalmazott méltányos rendezés elvét is figyelembe véve - oly módon kellett a közös tulajdont megszüntetni, hogy mind a felperes, mind az I. r. alperes lakhatása erre alkalmas ingatlanban a jövőben is biztosítható legyen, és az ingatlanok elosztása, valamint a teljes körű elszámolás eredményeként a felperes és az I. r. alperes tulajdonába adott ingatlanhányadok, illetve vagyon értéke között minél kisebb értékkülönbség mutatkozzék.

A fellebbezési eljárás során nem volt vitás az egyes ingatlanok forgalmi értéke és az sem, hogy azokban a felperest, illetve az alpereseket mekkora tulajdoni hányad illeti. A peres felek egyező előadásából kitűnően az ingatlanok közül a **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe)** szám, valamint a **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlan alkalmas a lakhatás biztosítására, a felperes ez idáig az előbbi, míg az I. r. alperes az utóbbi lakóházat birtokolta és használta. Lényeges emellett, hogy a **(ingatlan 1. címe)** ingatlan 199/398 részben a II. r. alperes - az I. r. alperes édesanyjának - tulajdonát képezi azzal, hogy az ingatlan I. r. alperest megillető tulajdoni hányadát a II. r. alperes hasznélvezeti joga terheli. A felperes a fellebbezési eljárás során akként nyilatkozott, hogy elsődlegesen a **(ingatlan 1. címe)** ingatlan tulajdonjogára tart igényt, a II. r. alperes hasznélvezeti jogával terheltén azonban nem kívánja magához váltani tulajdonostársai tulajdoni hányadait. A kialakult bírói gyakorlat szerint a közös tulajdon megszüntetése nem lehetséges olyan módon, hogy az az ingatlan hasznélvezője hasznélvezeti jogának a megszűnését eredményezze, kivéve, ha jogosultsága megszűnéséhez maga a hasznélvező hozzájárul (BH2009. 148.). Jelen esetben a II. r. alperes hasznélvezeti joga megszűnéséhez nem járult hozzá, így a **(ingatlan 1. címe)** ingatlanon fennálló közös tulajdon a felperes elsődleges kérelmének megfelelően nem szüntethető meg, a II. r. alperes hasznélvezeti joga ugyanis hozzájárulása hiányában a közös tulajdon ily módon történő megszüntetése ellenére is fennmaradna. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a II. r. alperes hasznélvezeti joga gyakorlása körében - ha az ingatlan kizárólagos tulajdonjogát a felperes szerezne meg - bármikor megvonhatná a felperes hasznélvezeti jogát, s ez esetben a felperes lakhatása nem lenne biztosítható. Emellett a felperes maga is kifogásolta, hogy a **(ingatlan 1. címe)** ingatlanon az I. r. alperes és házastársa által üzemeltetett kocsmá működik, ami a nyugalma zavarja, így nem jelentene valódi megoldást a felperes számára a **(ingatlan 1. címe)** ingatlan tulajdonjogának megszerzése. Másfelől viszont az ingatlanban mindkét alperes tulajdonjoggal rendelkezik, közöttük közeli hozzátartozói viszony áll fenn, így a közös tulajdon

megszüntetése oly módon célszerű, hogy az I. r. alperes váltsa magához a felperes 63/398 tulajdoni hányadát. Erre figyelemmel az ítéltábla a felperes fenti részilletőségét az I. r. alperes tulajdonába adta, a későbbiekben részletezett megváltási ár fejében.

A másik lakhatásra alkalmas perbeli ingatlan a **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)** számú lakóház, amely 194/700 részben a felperes, míg 506/700 részben az I. r. alperes tulajdonát képezi. Tény, hogy ebben az ingatlanban az I. r. alperes él jelenlegi házastársával, miután azonban a volt házastársak közös tulajdonát képező további ingatlanok lakás céljára alkalmatlanok, az ítéltábla az **(ingatlan 2 címe)** ingatlanból az I. r. alperest megillető tulajdoni hányadot a felperes tulajdonába adta.

A **(település 1. neve) (ingatlan 3. hrsz.-a)**. hrsz.-ú, terménydaráló megjelölésű ingatlant nyilatkozata szerint jelenleg is az I. r. alperes használja, így indokolt abból a felperes tulajdoni hányadát az I. r. alperes tulajdonába adni, a közös tulajdont így módon megszüntetni.

A **(település 2. neve), (ingatlan 4. címe)**. szám alatti ingatlant jelenleg egyik peres fél sem tartja birtokban, előadásuk szerint abban a volt házastársak melegkonyhás éttermet kívántak üzemeltetni, így az jelenlegi formájában lakás céljára nem alkalmas. Ebben az ingatlanban a felperes és az I. r. alperes egyenlő tulajdoni hányaddal rendelkezik, az ítéltábla e tekintetben a közös tulajdont az I. r. alperes tulajdoni hányadának a felperes tulajdonába adásával ítélte megszüntethetőnek arra figyelemmel, hogy a lentebb részletezett elszámolás szerint így oldható meg, hogy a közös vagyon természetben, minimális értékkülönbséget fizetésével kerüljön megosztásra a felek között.

Megalapozottnak bizonyult a felperes követelése a kft. üzletrészek elszámolása tekintetében is. Az elsőfokú eljárás során tisztázásra került, hogy az I. r. alperes **(M.)** Kft-ben levő üzletrészeinek értéke 7 092 000 Ft, míg a **(T.)** Kft-ben levő üzletrész értéke 2 530 000 Ft volt az életközösség megszakadásakor, így azok elszámolása sem mellőzhető. Ezzel szemben az ítéltábla a **(T.)** Kft részére nyújtott 5 000 000 Ft összegű tagi kölcsönt illetően az elszámolási igényt alaptalannak ítélte. Azt ugyanis a peres felek sem vitatták a perben, hogy az életközösség tartama alatt az I. r. alperes 5 000 000 Ft összegű tagi kölcsönt nyújtott a kft. részére, amely ekképpen a volt házastársak kft-vel szembeni közös követelésének tekinthető. Ebből következően a felperes és az I. r. alperes a tagi kölcsön rá eső részével kapcsolatos igényét a **(T.)** Kft-vel szemben érvényesítheti, annak a felek belső jogviszonyában való elszámolására mindaddig nincs mód, amíg a gazdasági társaság valamelyik fél részére nem teljesít. Nem ismert emellett az sem, hogy a gazdasági társaság helyzetéből adódóan képes-e a tagi kölcsön visszafizetésére, így a követelés bizonytalan megtérülésére figyelemmel méltánytalan lenne az I. r. alperesre, ha a tagi kölcsön teljes összege az ő terhére kerülne elszámolásra.

A fentiek alapján az ítéltábla a felek közötti elszámolást az alábbiak szerint végezte el:

A felperes tulajdonába került a **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlan 7 000 000 Ft forgalmi értékben, amelyből az I. r. alperes különvagyona 3 120 000 Ft-ra tehető, továbbá a **(település 2. neve), (ingatlan 4. címe)**. szám alatti ingatlan 9 800 000 Ft, összesen 16 800 000 Ft-értékben. Az I. r. alperes lett a tulajdonosa a **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe)** szám alatti ingatlannak, amelyből a közös vagyonhoz tartozó ingatlanrész értéke (126/389) 4 260 000 Ft, továbbá az I. r. alperes által használt **(ingatlan 3. hrsz.-a)**. hrsz.-ú terménydaráló 6 000 000 Ft értékben. Ezen felül az I. r. alperes terhére számolandó el a fentebb jelölt két kft-beli üzletrész értékeként 9 622 000 Ft, összesen 19 882 000 Ft. Ebből levonásba helyezendő az **(ingatlan 2. címe)** szám alatti ingatlanból különvagyon címén az I. r. alperest megillető 312/700 tulajdoni illetőség értékeként a fentebb hivatkozott 3 120 000 Ft, így az I. r. alperes tulajdonába 16 762 000 Ft összegű közös vagyoni érték kerül. A volt házastársak közös vagyonának értéke a fentiek alapján 33 562 000 Ft-ra tehető **((ingatlan 1. címe): 4 260 000 Ft; (ingatlan 2. címe): 3 880 000 Ft; terménydaráló: 6 000 000 Ft; (település 2. neve), (ingatlan 4. címe): 9 800 000 Ft; a kft. üzletrészek értéke: 9 622 000 Ft)**, ebből az egy főre jutó vagyonrész értéke 16 781 000 Ft, így a fenti megosztás eredményeként a felperes javára 19 000 Ft többlet mutatkozik, amely értékkülönbséget köteles megfizetni az I. r. alperesnek. A házastársi közös vagyon fentiek szerinti megosztása, illetve a közös tulajdon ily módon történő megszüntetése eredményeként volt mód a felek tulajdonába adott vagyonrészek értéke közötti különbség minimálisra csökkentésének, egyidejűleg biztosítható volt mindkét peres fél későbbi lakhatása erre alkalmas ingatlanban.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az ingatlanokon fennálló közös tulajdont a Ptk. 148. § (1) bekezdésében foglaltak szerint megszüntette, az egyes ingatlanokat illetően a felek tulajdoni hányadait az ellenérdekű fél tulajdonába adta, és kötelezte a feleket, hogy a lakóingatlanokat kölcsönösen adják a másik fél birtokába. Az 1997. évi XLII. tv. (Inyvtv.) 30. § (1) bekezdés alapján rendelkezett a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetéséről.

Az elsőfokú eljárás pertárgyértéke 17 146 000 Ft, amely alapján a feljegyzett elsőfokú eljárási illeték összege helyesen 1 028 800 Ft. Az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII.g. pontja szerint a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben a perköltségviselés általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél a saját költségét viseli. Erre figyelemmel az egy főre jutó vagyonrész után felmerülő eljárási illeték a feleket egyenlő arányban terheli, amelyen felül a felperes terhére esik a keresetében az egy főre jutó vagyonrész értékét meghaladó követelés után felmerült eljárási illeték összege. Erre figyelemmel az I. r. alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján 503 500 Ft elsőfokú eljárási illeték viselésére kötelezhető, míg a további 525 300 Ft eljárási illetéket a felperes részére engedélyezett személyes költségmentességre tekintettel a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli. Ugyancsak egyenlő arányban terheli a felperest és az I. r. alperest az állam által

előlegezett költség a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján azzal, hogy a felperesre eső 191 500 Ft költséget a Kmr. már hivatkozott 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján ugyancsak az állam viseli.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fentiek szerint újraszövegezve a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta.

A feljegyzett másodfokú eljárási illetéket a fellebbezés sikertelenségére tekintettel az I. r. alperes köteles viselni a Pp. 78. § (1) bekezdése, továbbá a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

A felperesnek a fellebbezési eljárás során áthárítható költsége nem keletkezett, ezért e vonatkozásban az ítéltábla a döntéshozatalt mellőzte.

Szeged, 2014. szeptember 17.

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