

**F. Ítéletábra**  
17.Pf.21.069/2013/8.

A **F.** Ítéletábra a dr. Frisch Ügyvédi Iroda (fél címe 1; ügyintéző: dr. Frisch Gábor ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, dr. Landes Judit ügyvéd (**fél címe**) által képviselt I.rendű alperes neve (felperes címe) I. rendű, dr. Veres Péter jogtanácsos által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. alperes ellen házastársi vagyontársaság megosztása iránt indított perében a **F.** Törvényszék 2013. március 28. napján meghozott 18.P.22.143/2010/36. számú ítélete ellen a felperes részéről 37. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

**ítéletet:**

A **F.** Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja.

Elrendeli a **B.** ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését.

A legkisebb árverési vételárát üres, beköltözhető állapotban 7.000.000 (Hétmillió) forintban állapítja meg, amelyből az árverési vevőnek a II. rendű alperessel szemben még fennálló, bejegyzett jelzálogjoggal biztosított és jelenleg 209.696 (Kétszázkilencezer-hatszázkilencvenhat) forint tartozást kell kiegyenlítenie.

A fennmaradó 6.790.304 (Hatmillió-hétszázkilencvenezer-háromszáznégy) forint árverési vételárból a felperest 4.243.139 (Négymillió-kétszáznegyvenháromezer-százharminckilenc) forint, az I. rendű alperest 2.547.165 (Kétfélmillió-ötszáznegyvenhétezer-százhatvanöt) forint illeti meg.

A magasabb árverési vételár a felperes és az I. rendű alperes között 677/1000, illetve 323/1000 részben oszlik meg.

Az árverésre az 1994. évi LIII. törvénynek az ingatlan végrehajtására vonatkozó szabályai irányadók a 162. §-ban foglalt eltérésekkel és azzal, hogy az ítéletben megállapított legkisebb vételárát a végrehajtás során a végrehajtó nem szállíthatja le.

A végrehajtási költségek viselésére a felperes 677/1000, az I. rendű alperes 323/1000 részben köteles.

A földhivatali hatóság megkeresését azzal módosítja, hogy a földhivatal a 39210/149/A/40 helyrajzi számú ingatlanra a felperes tulajdonjogát 677/1000 részre

jegyezze be, az I. rendű alperes tulajdonjogát 323/1000 részre módosítsa házastársi vagyontársaság megosztása jogcímén.

A felperes által fizetendő kereseti illetéket 194.900 (Százkilencvennégyezer-kilencszáz) forintba leszállítja, az I. rendű alperes által térítendő illetéket 509.250 (Ötszázkilencezer-kétszázötven) forintba felemeli.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 300.000 (Háromszázezer) forint elsőfokú perköltséget.

Az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasítja és mellőzi az alperesek kötelezését a munkáltatói kölcsönszerződés módosítására.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítélet rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 127.000 (Százhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget.

A felperest 41.700 (Negyvenegyezer-hétszáz) forint, az I. rendű alperest 337.400 (Háromszázharminchétezer-négyszáz) forint fellebbezési illeték megfizetésére kötelezi az állam javára, a Nemzeti Adó és Vámhivatal felhívására.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

## I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes (a továbbiakban: a felek) 1991. július 20-án kötöttek házasságot és házassági életközösségüket 2005. év április hónapban szakították meg. Házasságukat a **P.** Bíróság a 2007. március 13. napján hozott ítéletével bontotta fel.

A felek az 1998. január 28. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolták meg a **B. város Gy.** utca 4. C. lépcsőház, A. épület X. emelet 40. szám alatti lakásingatlant (a továbbiakban: **Gy.** utcai ingatlan). Az ingatlan a felek egyenlő arányú közös tulajdonába került. A lakás vételára 3.000.000 forint volt, amelynek kifizetéséhez felhasználták a felperes ifjúsági takarékbetétkönyvében lévő 1.060.000 forint összegű megtakarítását. A fennmaradó vételár teljesítéséhez az I. rendű alperes munkáltatójától, a II. rendű alperestől 1.500.000 forint, a felperes munkáltatójától 240.000 forint, az önkormányzattól pedig 200.000 forint összegű kölcsönt kaptak.

A házassági életközösség fennállása alatt az önkormányzattól és a felperes munkáltatójától kapott kölcsönt visszafizették. A II. rendű alperes által nyújtott kölcsön törlesztő részleteit az életközösség megszakításától kezdődően kizárólag az I. rendű alperes fizeti. Az ingatlan forgalmi értéke 7.000.000 forint.

A házassági életközösség fennállása alatt szerezte meg a felperes a **J. város B.** utca 83/C. alatti társasházi lakást (a továbbiakban: **j-i** ingatlan). Az ingatlan-nyilvántartás szerint ez az ingatlan a felperes tulajdonában áll. A házassági

életközösség megszakítása után az ingatlanra a felperes édesapjának javára holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak.

Az ingatlanra vonatkozó előszerződést a felperes, mint vevő és a N. Ipari Szolgáltató Kft., mint eladó 2002. április 27. napján kötötték meg. Az előszerződés szerint az ingatlan vételára 16.500.000 forint, amelyből az előszerződés aláírásával egyidejűleg esedékes 8.250.000 forint, a hátralévő vételár részletet pedig a vevő az ingatlan birtokba adásakor fizeti meg. A szerződést tanúként aláírta a felperes édesapja.

A felperes édesapja a K.Bank Rt.-nél vezetett ügyfélszámlájáról 2002. április 26. napján 19.000.000 forint összeget vett fel.

A felperes 2002. április 27. napján fizette meg a N. Kft. eladónak az ingatlan első, 8.250.000 forint összegű vételár részletét.

A végleges adásvételi szerződést 2002. szeptember 19. napján kötötték meg. A szerződés 3.5. pontja szerint a fennmaradó 8.250.000 forint vételár hátralékot a vevő 2002. november 30. napjáig köteles megfizetni.

A felperes édesapja 2002. október 8. napján az eladónak 7.576.656 forint vételár hátralékot fizetett meg. Ugyanezen a napon kiállították a felperes, mint vevő nevére a számlát, amelyet átvevőként a felperes édesapja írt alá. A j-i ingatlanba a felperes szülei költöztek be, ott sem a felperes, sem az I. rendű alperes nem lakott. Az ingatlan forgalmi értéke 20.000.000 forint.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a Gy. utcai ingatlan 677/1000 tulajdoni hányada a felperes tulajdonában áll, az I. rendű alperes tulajdoni illetősége pedig 323/1000 tulajdoni hányad. Az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte úgy, hogy a bíróság a felperes tulajdoni hányadát az ingatlan 7.000.000 forintos forgalmi értékének alapul vételével adja az I. rendű alperes tulajdonába. Az I. rendű alperes teljesítőképességének hiányában a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését kérte.

Az I. rendű alperes viszontkeresetében annak megállapítását kérte, hogy a felperes tulajdonaként nyilvántartott j-i ingatlan 20.000.000 forint összegű forgalmi értékének 20%-a, de legkevesebb 4.000.000 forint házastársi közös vagyon jogcímén az I. rendű alperest illeti meg. Viszontkeresetének ténybeli alapjaként azt adta elő, hogy a j-i ingatlan visszterhes jogcímen történt szerzése a házassági életközösség fennállása alatt történt, ezért az a házastársi közös vagyonba tartozik. Nem vitatta, hogy az ingatlan vételárának kifizetéséhez a felperes édesapja is hozzájárult, de állította, hogy ahhoz az I. rendű alperes különvagyonát is felhasználták. Édesanyja ugyanis 1999. évben a végkielégítéséből származó 1.000.000 forintot, 2000. évben egy vidéki ingatlana értékesítéséből befolyt 2.500.000 forintot, illetve 2001. évben az általa örökölt ingatlan értékesítéséből származó 1.600.000 forintot - összesen 5.100.000 forintot - az I. rendű alperesnek ajándékozott, amelyet az I. rendű alperes a j-i ingatlan vételárának kifizetésére fordított.

A felperesnek a Gy. utcai ingatlanon fennálló eltérő tulajdoni hányadának megállapítására irányuló keresetét elismerte. A közös tulajdon megszüntetését úgy kérte, hogy a bíróság a felperes tulajdoni hányadát adja az I. rendű alperes

tulajdonába, a felperest megillető megváltási árba pedig számítsa be az életközösség megszakításától kezdve az általa kizárólagosan fizetett kölcsön törlesztő részleteit, valamint a j-i ingatlanból őt megillető 4.000.000 forintot.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Állította, hogy a j-i ingatlan vételárát teljes egészében az édesapja fizette ki, ezért ez az ingatlan a felperes különvagyonában áll.

A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a Gy. utcai ingatlan 677/1000 tulajdoni hányada a felperes tulajdonában áll, az I. rendű alperes tulajdoni hányada pedig 323/1000 tulajdoni hányadra csökkent.

Az ingatlanon fennálló közös tulajdont úgy szüntette meg, hogy a felperes tulajdoni hányadát az I. rendű alperes tulajdonába adta. Az I. rendű alperest nem kötelezte megváltási ár fizetésére, mert a felperest megillető megváltási árba beszámította az I. rendű alperest a j-i ingatlanból megillető követelést, valamint rögzítette, hogy a jövőben az I. rendű alperes köteles a II. rendű alperessel szemben fennálló jelzáloghitel további törlesztésére annak teljes kielégítéséig. A földhivatalt azzal kereste meg, hogy a Gy. utcai ingatlan az I. rendű alperes tulajdonába kerül akként, hogy az I. rendű alperes köteles a II. rendű alperessel ilyen tartalmú szerződést kötni. Ennek megtörténteig az ingatlanon a II. rendű alperes jelzálogjoga 1.500.000 forint munkáltatói kölcsön és járuléka erejéig fennmarad.

Rendelkezett a házastársi közös vagyonba tartozó ingóságok megosztásáról, illetve kötelezte a felperest és az I. rendű alperest, hogy fizessenek meg az államnak felhívásra személyenként 317.648 forint kereseti illetéket, egyéb költségeiket pedig maguk viselik.

A Gy. utcai ingatlanban a feleket megillető tulajdoni hányadok mértékét a felek egyező előadása alapján állapította meg.

Nem látta bizonyítottnak a felperes azon állítását, hogy a j-i ingatlan teljes vételárát a felperes édesapja fizette ki, ezért az a felperes különvagyonában áll. Értékelte ebben a körben azt a tényt, hogy az ingatlan adásvételi előszerződését és a végleges adásvételi szerződést is vevőként a felperes írta alá, édesapja az okiratokon csak tanúként szerepel. Amennyiben a felperes szülei fizették volna ki az ingatlan teljes vételárát, akkor lehetőségük lett volna haszonélvezeti jog alapítására. Ennek ellenére a felperes édesanyja javára nem alapítottak haszonélvezeti jogot, a felperes édesapja pedig csak a házassági életközösség megszakítását követően lett haszonélvezeti jog jogosult.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság azt az állítást, hogy a felperes édesapja folyamatosan rendelkezett olyan magas összegű bevétellel, amelyből a teljes vételárát ki tudta fizetni, mert az ennek bizonyítására csatolt adóhivatali iratok másolatok voltak, amelyeken több helyen javítás is történt. Az adóhivatali iratok még valóságuk esetén is csak azt igazolják, hogy a felperes édesapja milyen összegű

jövedelemmel rendelkezett, annak bizonyítására nem alkalmasak, hogy a felperes édesapja a bevételét a j-i ingatlan vételárának kifizetésére fordította.

Nem találta bizonyítottnak azt a felperesi állítást sem, hogy a felperes édesapja a K. Banktól 2002. április 26-án felvett 19.000.000 forintot az ingatlan vételárának kifizetésére fordította. Életszerűtlennek tartotta ugyanis, hogy a 2002. április 27-én felvett pénzüsszeget a felperes édesapja 2002. október 8-ig, az utolsó vételár részlet kifizetéséig magánál tartotta. Értékelte ebben a körben azt is, hogy a felperes személyes meghallgatása során arra sem tudott egyértelműen nyilatkozni, hogy édesapja a 19.000.000 forintot az általa működtetett gazdasági társaság számlájáról vagy a magánszemélyként vezetett számlájáról vette ki.

A bizonyítékok ezen értékelésével az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a 2002. április 27. napján befizetett 8.250.000 forint összegű első vételárrészlet a felek házastársi közös vagyonból teljesítették és csak azt a felperesi állítást találta bizonyítottnak, hogy a vételár második részletét fizette ki édesapja. Ennek megfelelően megállapította, hogy az ingatlan 20/100 része házastársi közös vagyon jogcímén az I. rendű alperest illeti meg. Miután az I. rendű alperes a j-i ingatlanon fennálló tulajdonjogának megállapítása iránt nem terjesztett elő viszontkeresetet, mert ezt a követelését csak kötelmi igényként kívánta érvényesíteni, azt állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperest az ingatlanból házastársi közös vagyon jogcímén 4.000.000 forint illeti meg.

Megállapította azt is, hogy az életközösség megszakításától, - 2005. április hónaptól kezdődően - az I. rendű alperes törleszti a II. rendű alperessel szemben fennálló kölcsönt. A várhatóan fennálló tartozás összegét 2009. április 3. napján 617.572 forintban határozta meg, amelyből a felperest tulajdoni hányada alapján 418.096 forint terhelte.

A felek méltányos érdekeit figyelembe véve az I. rendű alperest a j-i ingatlanból megillető 4.000.000 forint összegű követelést, valamint a kizárólagosan törlesztett kölcsön címén megillető 418.096 forintot beszámította a felperes tulajdoni hányadának megváltási árába és a közös tulajdont megváltási ár fizetésére történő kötelezés nélkül szüntette meg.

A pertárgy értékét 10.588.250 forintban, a le nem rótt kereseti illetéket 635.295 forintban határozta meg. A felek egyenlő arányú pernyertességére, pervesztességére tekintettel úgy rendelkezett, hogy a le nem rótt illetéket a felek fele-fele arányban, míg egyéb költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében azt kérte, hogy az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és kötelezze az I. rendű alperest arra, hogy a Gy. utcai ingatlanban fennálló tulajdoni hányadának megváltási áráként fizessen meg a felperesnek 4.739.000 forintot. Teljesítőképességének hiánya esetén kérte a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését és a j-i ingatlanra előterjesztett viszontkeresetet elutasítását.

Kérte a perköltség viselésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezés megváltoztatását úgy, hogy az ítéletábra a felperes illetékfizetési kötelezettségét 285.883 forintra szállítsa le, az I. rendű alperes által fizetendő illetéket 633.752

forintra emelje fel, valamint kötelezze az I. rendű alperest a felperes részére 291.177 forint + áfa ügyvédi munkadíj megfizetésére.

Álláspontja szerint a felperes az elsőfokú eljárás során kétséget kizáróan bizonyította, hogy a J-i ingatlan teljes vételárát a felperes édesapja fizette ki. Édesapjának tanúvallomásán kívül ezt az állítását alátámasztotta az a bankszámla kivonat, amely igazolta, hogy a felperes édesapja a magánszemélyként vezetett bankszámlájáról az előszerződést megelőző napon felvette az ingatlan teljes vételárának megfelelő összeget.

Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság azon feltételezését, amely szerint valószínűtlen, hogy a felperes édesapja a bankszámláról történő pénzfelvétel április 26-i időpontjától a második részlet október 8-án történt befizetéséig a csaknem 8.000.000 forint összeget magánál tartotta. A csatolt okirati bizonyítékok, a pénz befizetési nyugta ugyanis egyértelműen bizonyítja, hogy a vételár hátralékot a felperes édesapja fizette ki.

Hivatkozott arra is, hogy az I. rendű alperes nem bizonyította azt az állítását, hogy a vételár kifizetéséhez az édesanyától származó ajándékkal hozzájárult, ezen állításának bizonyítására önmagában édesanyjának tanúvallomása nem alkalmas. Vitatta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a felek pernyertessége, pervesztessége azonos arányú volt, ezért fele-fele arányban lennének kötelesek a perköltség viselésére.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Csatolta az O. Bank Nyrt. tájékoztatását arról, hogy a munkáltatói hitelszámlán fennálló tartozás összege 2005. évben 917.488 forint volt, és a tartozás összege 2014. június 12. napján 209.696 forint.

Csatolta továbbá a G. Biztosító azon a kimutatását, amely szerint az I. rendű alperes az életközösség megszakításától kezdődően a lakás biztosítási szerződése alapján 130.932 forint biztosítási díjat fizetett meg.

Ezekkel az iratokkal kívánta alátámasztani, hogy a J-i ingatlanból öt házastársi közös vagyon megosztása címén megillető 4.000.000 forint összegű követelésének, az életközösség megszakítása óta általa kizárólagosan fizetett munkáltatói kölcsön törlesztő részleteinek, valamint a biztosítási díjak beszámításával a Gy. utcai ingatlan felperest megillető megváltási árát teljesítette.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében a jelzálogjoggal biztosított követelésének fenntartása mellett az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alapos.

A F. Ítéletábra az O. Bank Nyrt. 2014. június 12. napján kelt tájékoztatása alapján megállapította, hogy a II. rendű alperessel szemben fennálló munkáltatói kölcsön tartozás 2005. évben, a felek házassági életközösségének megszakítása időpontjában 917.488 forint volt. Az I. rendű alperes a házassági életközösség megszakítását követően 707.792 forint összegű törlesztő részletet fizetett be, amelyből 353.896 forint befizetése a felperest terhelte volna. A tartozás összege

2014. június 12. napján 209.696 forint.

Az I. rendű alperes készpénz megtakarítással nem rendelkezik, pénzügyi kölcsön felvételére nem képes, a felperes Gy. utcai ingatlanban fennálló tulajdoni hányada megváltási árának kifizetésére nem rendelkezik teljesítőképességgel.

A Csjt. 27. § (1) bekezdése szerint a házasság megkötésével a házastársak között a házastársi életközösség idejére házastársi vagyontársaság keletkezik. Ennek megfelelően a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség fennállása alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azokat a vagyontárgyakat, amelyek valamelyik házastárs különvagyonához tartoznak. A törvényi vélelem megdönthető a vitás vagyontárgy különvagyonosi jellegének; annak bizonyításával, hogy a szerzésre olyan vagyon felhasználásával került sor, amelyre tekintettel az adott vagyontárgy az arra hivatkozó házastárs Csjt. 28. § (1) bekezdése szerinti különvagyonához tartozik.

A Legfelsőbb Bíróság 281. számú Polgári Kollégiumi véleménye kifejti, hogy a szülő vagy más rokon által adott jelentősebb értékű ajándékot rendszerint az ő gyermeke vagy rokona részére szóló juttatásnak kell tekinteni.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok és a tanúvallomások okszerűtlen mérlegelésével jutott arra a megállapításra, hogy a j-i ingatlan első, 8.250.000 forintos vételár részletének kifizetése a házastársak közös vagyonából történt. Az okirati bizonyítékok - így különösen a felperes édesapjának a K.Bank Rt.-től 2002. április 26. napján történt, 19.000.000 forint összegű készpénz felvételét bizonyító pénztárbizonylat (26/1. sorszám alatt csatolt irat), a vételár részletek 2002. április 27. és 2002. október 8. napján történt befizetését igazoló nyugták (8/1. sorszám alatt csatolt irat), továbbá a vételár kifizetésére vonatkozó számla (8/2. sorszám alatt csatolt irat) - teljes mértékben alátámasztják a felperesnek azt az állítását, hogy az ingatlan teljes vételárát édesapja a saját bankszámlájáról felvett pénzből fizette ki.

Azok a tények, hogy a teljes vételárat is fedező összeg készpénzben történő felvételére az adásvételi előszerződés aláírását megelőző napon került sor, továbbá az adásvételi előszerződés megkötésében a felperes édesapja is rész vett tanúként, majd a második vételár részletet személyesen fizette be, kétséget kizáróan bizonyítják, hogy a vételár forrása a felperes édesapjának bankszámláján lévő összeg volt.

Azt a felperesi állítást, hogy a felperes édesapja ténylegesen saját részére vásárolta az ingatlant és csak a felperes édesapjának halála után felmerülő öröklési illeték fizetésének elkerülése érdekében került a felperes tulajdonjoga bejegyzésre, alátámasztják az adásvételi szerződés megkötésének, majd az ingatlan birtokba vételének körülményei is. Az I. rendű alperes sem állította, hogy bármilyen formában részt vett volna a j-i ingatlan kiválasztásában és nem volt vitatott tény az sem, hogy az ingatlanba a felperes szülei költöztek be. A felek nem is tekintették magukat tulajdonosnak. Ezzel szemben a felperes édesapja a teljes szerződéskötési folyamatban részt vett, az adásvételi előszerződést tanúként

aláírta, a második vételár részletet személyesen fizette be és a számlát is ő vette át, majd házastársával együtt beköltözött az ingatlanba.

Az elsőfokú bíróság érvelésével szemben az ingatlan házastársi közös vagyonból történő szerzését nem bizonyítja az, hogy a felperes írta alá vevőként az előszerződést és az adásvételi szerződést. Arra figyelemmel, hogy a felperes és édesapja megállapodása alapján a felperes tulajdonába került az ingatlan, más személy nem is írhatta volna alá vevőként a szerződéseket. Abból a tényből pedig, hogy a felperes édesanyja javára nem, édesapja javára pedig csak a felek házastársi közös vagyon megosztása miatti vitájának kialakulását követően került a haszonélvezeti jog bejegyzésre, még nem lehet okszerűen azt a következtetést levonni, hogy a vételár kifizetése nem a felperes édesapja megtakarításának felhasználásával történt.

Bizonyított, hogy a készpénz felvétele a felperes édesapjának pénzügyi számlájáról történt az előszerződés megkötését megelőző napon. A felperes édesapjának, mint befizetőnek a nyugtán lévő aláírásával bizonyított az is, hogy a második vételár részletet a felperes édesapja fizette be. Ezért nincs jelentősége annak a ténynek, hogy a készpénz 2002. április 26. napján történt felvétele és a második részlet október 8. napján történt befizetése közötti időtartamban a felvett összeg hol volt. Jelen perben ugyanis csak az vitatott, hogy az első részlet befizetése milyen forrásból történt. Abból, hogy a befizetést megelőző napon vette ki a felperes édesapja számlájáról a vételár teljes összegét is fedező megtakarítását, majd másnap megtörtént az első részlet befizetése, egyértelműen bizonyított, hogy az első részletet is a felperes édesapjának megtakarításából származó pénz felhasználásával fizették be.

Az I. rendű alperes nem is hivatkozott arra, hogy az első vételár részletet jelentő 8.250.000 forint vagy annak egy részének megfelelő közös vagyoni megtakarítással rendelkeztek. Az I. rendű alperesnek azt az állítását pedig, hogy az édesanyjától származó készpénz ajándék volt az első vételár részlet részbeni forrása, az elsőfokú bíróság sem látta bizonyítottnak.

A kifejtett indokok alapján a **F.** Ítéletábla azt állapította meg, hogy a **j-i** ingatlan első, 8.250.000 forintos vételár részletét is a felperes édesapja fizette ki.

A felperes az eljárás során bizonyította, hogy a házassági vagyonközösség fennállása alatt visszterhes jogcímen szerzett ingatlan vételéhez szükséges vételárat teljes egészében az édesapja juttatta a részére, így az a Csjt. 28. § (1) bekezdés b) pontja alapján különvagyonának minősül. Ezért az I. rendű alperest házastársi közös vagyon megosztása jogcímén a **j-i** ingatlanból nem illeti meg az elsőfokú bíróság által megállapított 4.000.000 forint összegű követelés.

Alapos a felperesnek a közös tulajdon megszüntetésének eltérő módjára vonatkozó fellebbezési kérelme is.

A **F.** Ítéletábla a tényállás módosításával és kiegészítésével megállapította, hogy a közös tulajdon megszüntetésekor a **Gy.** utcai ingatlan forgalmi értéke 7.000.000

forint, a II. rendű alperessel szemben fennálló, jelzálogjoggal biztosított tartozás összege pedig 209.696 forint.

A közös tulajdon megszüntetésekor figyelembe vehető nettó forgalmi érték tehát 6.790.304 forint.

A felperest ebből a 677/1000 tulajdoni hányada alapján megillető érték 4.597.035 forint.

Ezt az összeget azonban csökkenteni kell az életközösség megszakítását követően az I. rendű alperes által a II. rendű alperes részére kifizetett törlesztő részletek felperesre eső összegével, 353.896 forinttal.

A felperest ezen számítás alapján tulajdoni hányada fejében 4.243.139 forint illeti meg.

Az I. rendű alperes ugyan a fellebbezési ellenkérelemben a törlesztő részleteken kívül el kívánta számolni az általa fizetett lakásbiztosítási díjakat is. Az I. rendű alperes ezt az igényét az elsőfokú eljárás során nem érvényesítette, ezért ennek a másodfokú eljárásban történő követelése a Pp. 247. § (1) és (2) bekezdése alapján kizárt.

A Ptk. 148. § (2) bekezdés alapján a közös tulajdon megszüntetésének elsődleges módja - amennyiben a természetben történő megosztás feltételei nem adóttak - az, hogy a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét a bíróság megfelelő ellenérték fejében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja. A közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetésének azonban feltétele az, hogy a tulajdonostárs tulajdoni hányadát megszerző fél a megváltási ár kifizetésére teljesítőképességgel rendelkezzen. Ennek hiányában a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetésére nem kerülhet sor.

Az I. rendű alperes nyilatkozata szerint a megváltási ár kifizetésére nem teljesítőképés és jelen ítélet rendelkezései alapján nincs is olyan őt megillető jelentős összegű követelés, amely a megváltási árba beszámítható lenne. Így a közös tulajdon megváltással történő megszüntetési módja nem alkalmazható. A F. Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 148. § (3) bekezdése alapján a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését rendelte el. Ennek során figyelemmel volt az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény (továbbiakban: PK vélemény) V.) pontjában foglaltakra.

A felek az elsőfokú eljárásban egyezően jelölték meg 7.000.000 forintban az ingatlan forgalmi értékét, amit az I. rendű alperes fellebbezéssel nem támadott. Ezért a másodfokú eljárásban tett azon nyilatkozatát, hogy az ingatlan forgalmi értékét - és így a legkisebb árverési vételárát - vitatja, a Pp. 247. §-ában foglalt rendelkezések miatt az ítéltábla érdemben nem vizsgálta és a legkisebb vételárát az ingatlan elsőfokú eljárásban elfogadott 7.000.000 forintos forgalmi értékével azonos összegben állapította meg.

A felek egyező előadása szerint az ingatlanban egyik tulajdonostárs sem lakik, ezért

az árverési vételárat az ítéltábla kizárólag üres, beköltözhető állapotban határozta meg. A PK vélemény alapján rendelkezett a vételár felosztásának módjáról; így arról, hogy abból elsődlegesen az árverési értékesítés időpontjában fennálló összegű, jelzálogjoggal biztosított követelést kell kiegyenlíteni. A fennmaradó összeget pedig a felek között tulajdoni hányadaik alapján kell felosztani azzal az eltéréssel, hogy a felperest a tulajdoni hányada alapján megillető vételárból le kell vonni az I. rendű alperes által a II. rendű alperes részére a felperes helyett kifizetett törlesztőrészletet, amelynek összege az ítélelhozatal időpontjában 353.896 forint. Ez az összeg az I. rendű alperest illeti meg, vagyis ennyivel kell növelni a tulajdoni hányada alapján őt megillető vételárat.

A legkisebb vételár ítéleti meghatározása egyben azt is jelenti, hogy a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése esetén a végrehajtási eljárás során nincsen helye az 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) 147. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak szerint a kikiáltási ár leszállításának. Ugyanakkor a végrehajtási eljárás során a vételár leszállításában a felek megállapodhatnak és annak alacsonyabb összegben történő megállapítását kérhetik. Ebben az esetben a végrehajtást elrendelő bíróság a Vht. 162. § (3) bekezdésének a) pontja alapján a legkisebb vételárat az említett egyező nyilatkozatoknak megfelelően módosítja.

A felperesnek az elsőfokú ítélet perkiöltség viselésére vonatkozó rendelkezése ellen irányuló fellebbezése is alapos.

Az Itv. 39. § (1) bekezdés alkalmazásával az ítéltábla a pertárgy értékét az alábbiak szerint határozta meg:

- 1.) a tulajdoni hányad módosítása iránti kereset pertárgyának értéke: 1.239.000 forint;
- 2.) a házastársi közös vagyon megosztása (az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése és az ingóságok megosztása) kereset pertárgyának értéke 6.497.250 forint;
- 3.) a j-i ingatlanban az I. rendű alperest megillető kötelmi igény megállapítására irányuló viszontkereset pertárgyának értéke 4.000.000 forint.

A fenti számítás alapján az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontjának alkalmazásával a tulajdoni hányad módosítására irányuló kereset illetéke: 74.350 forint,

- a házastársi közös vagyon megosztására irányuló kereset illetéke: 389.800 forint;
- míg a viszontkereset illetéke: 240.000 forint.

A PK vélemény VIII. g) pontjában foglaltak figyelembe vételével az ítéltábla az elsőfokú perkiöltség viselésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést úgy módosította, hogy a házastársi közös vagyon megosztására irányuló kereseti illeték viselésére azonos arányban kötelezte a feleket, így mind a felperes, mind az I. rendű alperes 194.900 forint illeték megfizetésére köteles.

A tulajdoni hányad módosítására irányuló kereset, valamint a j-i ingatlanra vonatkozó viszontkereset illetékének megfizetéséről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján döntött, és az I. rendű alperest kötelezte a további 314.350 forint összegű kereseti és a viszontkereseti illeték megfizetésére.

Ennek megfelelően az ítéltábla a felperes által fizetendő kereseti illeték összegét 194.900 forintra leszállította, míg az I. rendű alperes által fizetendő illetéket 509.250 forintra felemelte.

Az elsőfokú eljárásban felmerült, a feleket képviselő ügyvédek munkadíjából álló perköltség viselése körében a házastársi közös vagyon megosztásával felmerülő ügyvédi költségeknél az ítéltábla a PK vélemény költségviselési szabályát alkalmazta. Így e költségeket a felek maguk viselik. A tulajdoni hányad módosítására, illetve a j-i ingatlanra vonatkozó viszontkeresetre eső ügyvédi munkadíjra pedig az általános perköltség viselési szabály, a Pp. 78. § (1) bekezdése irányadó. Az ítéltábla ezért az I. rendű alperest kötelezte a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján meghatározott 300.000 forint ügyvédi munkadíj, mint elsőfokú perköltség megfizetésére.

A F. Ítéltábla a kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) és (3) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az Itv. 39. § (1) bekezdése szerint a felperes fellebbezésében vitássá tett követelés értéke - a felperes által a tulajdoni hányadának megváltási áráként kért - 4.739.000 forint, így a fellebbezési illeték az Itv. 46. § (1) bekezdése alapján 379.100 forint.

A felperes pernyertességének aránya 89%-os mértékű. A fellebbezési illetékből a Pp. 239. §-a szerint irányadó Pp. 81. § (1) bekezdése szerinti pernyertesség, pervesztesség arányában a felperes 41.700 forint, az I. rendű alperes pedig 337.400 forint illeték fizetésére köteles.

A másodfokú eljárásban megállapítható pernyertesség, pervesztesség arányára figyelemmel a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése, az IM rendelet 3. § (5) bekezdése, a 4/A. § (1) bekezdése alapján az ítéltábla az I. rendű alperest kötelezte 127.000 forint áfával emelt ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére.

Budapest, 2014. június 25.

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.  
a tanács elnöke

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k.  
előadó bíró

. Pusztai Anita s.k.  
bíró

...