

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr.Ábrahám István ügyvéd által képviselt **felperes neve felperesnek** a dr.Karcagi-Mészáros Ügyvédi Iroda (gyintéző: dr.Karcagi-Mészáros Zsolt ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) **I. r.**, a dr.Ördögh Judit jogi előadó által képviselt **II.rendű alperes neve** **II. r.** és dr.Tóth Béla ügyvéd által képviselt **III.rendű alperes neve** **III. r. alperes** ellen háztartási közös vagyon megosztása iránt a Veszprém Megyei Bíróság 2006. szeptember 12. napján kelt 1.P.20.110/2005/38. számú ítélete ellen az I. r. alperes által 40. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

ÍTÉLETET:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét részben és az alábbiak szerint megváltoztatja.

Az "**Helység**" 1 ... hrsz. alatt felvett, "**Helység**" 1, lépcsőház, ... szám alatti lakáson fennálló tulajdonjogot a felperes részére 677/1000 tulajdoni hányadban, az I. r. alperes részére 323/1000 tulajdoni hányadban állapítja meg. Egyidejűleg az I. r. alperes 323/1000 tulajdoni hányadát adja a felperes tulajdonába és a felperest arra kötelezi, hogy az I. r. alperesnek 90 napon belül fizessen meg 2.211.900,- /Kettőmillió-kettőszáztizenegyezer-kilencszáz/ Ft megváltási árat.

Köteles az I. r. alperes 90 napon belül a vele együtt élő kiskorú gyermekkel együtt - 2.211.900,- /Kettőmillió-kettőszáztizenegyezer-kilencszáz/ megváltási ár felperes általi megfizetésével egyidejűleg - az "**Helység**" 1, lépcsőház ... szám alatti lakást elhagyni, és azt kiürítve a felperes birtokába bocsátani.

A "**Helység**" 1 -i Körzeti Földhivatal megkeresését akként módosítja, hogy az "**Helység**" 1 hrsz-ú ingatlan tekintetében a tulajdonjogban bekövetkezett

változást, azaz a felperes javára az 1/1 arányú tulajdonjogot házastársi közös vagyon megosztása jogcímén akkor jegyezze be, illetve az I. r. alperes 323/1000 hányad tulajdonjogát akkor törölje, ha a felperes 2.211.900,- /Kettőmillió-kettőszáztizenegyezer-kilencszáz/ megváltási ár megfizetését hitelt érdemlően igazolta.

Az ítéltábla ezt meghaladóan a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni az I. r. alperesnek 48.000,- /Negyvennyolcezer/ Ft másodfokú perköltséget.

Köteles a felperes az állam részére az illetékügyben eljáró hatóság felhívására és számlájára 50.000,- /Ötvenezer/ Ft, míg az I. r. alperes 9.000,- /Kilencezer/ Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket megfizetni.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

INDOKOLÁS:

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében megállapította, hogy az **"Helység" 1** ... hrsz. alatt felvett, **"Helység" 1**, lépcsőház, szám alatti ingatlan tulajdonjoga 8/10 arányban a felperest, míg 2/10 arányban az I. r. alperest illeti. Egyidejűleg az I. r. alperes 2/10 tulajdoni hányadát 1.369.590,- Ft ellenérték fejében a felperes tulajdonába adta azzal, hogy ezt az ellenértéket 30 napon belül köteles megfizetni az I. r. alperesnek. Ezt meghaladóan a felperes keresetét és az I. r. alperes többletaszárnlati díj fizetése iránti viszontkeresetét elutasította. A megyei bíróság a II. és III. r. alpereseket a fentiek törésére kötelezte.

Egyben megkereste a **"Helység" 1**-i Körzeti Földhivatalt, hogy a teljes megváltási ár kifizetésének igazolásával a felperes 1/1 tulajdoni hányadát a fenti ingatlan vonatkozásában házastársi közös vagyon megosztása jogcímén jegyezze be, míg az I. r. alperes tulajdonjogát törölje.

Kötelezte a felperest, hogy 24.000,- Ft, míg az I. r. alperest 120.000,- Ft feljegyzett illetéket fizessen meg az államnak. Megállapította, a felek a perben felmerült egyéb költségeiket maguk viselik.

Ítéletének indokolása szerint a peres felek a házasságkötésüket megelőzően 1993. augusztus 2. napján vásárolták meg az **"Helység" 1**, ... u. szám alatti ingatlant 900.000,- Ft vételárért, melyből a szerződéskötéskor 500.000,- Ft-ot fizettek meg, míg a fennmaradó összeget a közös vagyonukból fizették meg 1994. január 5. napjáig. Az első vételár részletből 281.600,- Ft a felperes különvagyoná volt.

A **"Helység" 1**, ... szám alatti ingatlan tulajdonosai a felperes szülei néhai **"A"** és **"A"-né** voltak. A felperes édesapjának 2000. február 2-án bekövetkezett halálát követően a felperest ezen lakás $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadát törvényes öröklés, míg $\frac{1}{4}$ részét ajándék jogcímén megszerezte. Az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségének tulajdonosa a felperes édesanyja, aki a tulajdoni hányadát a 2002. április 18-án megkötött szerződéssel elcserélte a felperes és az I. r. alperesek tulajdonában lévő ... utcai lakásra.

A felperes és az I. r. alperes a ... utcai lakás értékesítését követően vásárolta meg a **"Helység" 1**, ...- szám alatti ingatlant, melyhez 4.000.000,- Ft lakásvásárlási hitelt és 1.110.000,- Ft megelőlegező kölcsönt is igénybe vettek. Az ingatlan-nyilvántartásba a felperes és az I. r. alperes tulajdonjoga $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban került bejegyzésre.

A felperes és az I. r. alperes házasságát az **"Helység" 1**-i Városi Bíróság a 2.P.20.035/2004. szám alatti perben bontotta fel, melyben a felek becsatolták a közöttük létrejött megállapodást. Ebben kijelentették, hogy az ingó vagyontárgyakat egymást között megosztották, e vonatkozásban egymás között semmiféle igényt nem támasztanak. A **"Helység" 1**, ... u...szám alatti társasházi ingatlan vonatkozásában kijelentették, hogy a tulajdoni hányadaik eltérőek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől.

A ... utcai ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 12.000.000,- Ft. Az ingatlan vonatkozásában az új lakásvásárlási hitelszámlán 3.857.615,- Ft összegű tartozás áll fenn, míg a megelőlegező kölcsönszámlán 1.111.995,- Ft, a visszavont állami támogatás számlán 182.439,- Ft.

A megyei bíróságnak elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felek házastársi életközösségének megszakadásakor a tulajdonukban álló **"Helység" 1**, ... szám alatti ingatlanon milyen arányban állott fenn tulajdonjoguk. Ennek megállapításához vizsgálta a megyei bíróság, hogy milyen módon jutottak ezen ingatlanhoz. Álláspontja szerint a perben bizonyítást nyert az, hogy a felperes 281.600,- Ft különvagyoni hozzájárulást teljesített az **"Helység" 1**, szám alatti ingatlan megvásárlásakor. A megyei bíróság ezt a különvagyoni hozzájárulást a felperes által csatolt deviza számla forint ellenértéke alapján bizonyítottanak találta. Ezen előadást erősítette a felperes édesanyjának, valamint felperes testvérének **"B"** tanúvallomása is.

A megyei bíróság a felperes által állított további 120.000,- Ft különvagyon fennállását bizonyítottanak nem találta, ezért azt nem számolta el.

A megyei bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján nem találta igazoltnak, hogy az I. r. alperes 200.000,- Ft különvagyonnal járult volna

hozzá az első ingatlan vételárához. Így a megyei bíróság megállapította, hogy az utcai lakás 1/3 részben a felperes különvagyonára, míg 2/3 részben a felek közös vagyonára.

A peres felek második lakása a "**Helység**" 1, ... ingatlan volt. A felperes hagyatékátadó végzéssel bizonyította, hogy ezen ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét öröklés és ajándék jogcímén megszerezte. Ez a tulajdoni illetőség tehát a felperes különvagyonára. Ezen ingatlan másik $\frac{1}{2}$ illetőségét a felek a 2002. április 18-án kelt csereszerződéssel szerezték meg a felperes édesanyjától. A felperest a utcai lakáson különvagyonként $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad, míg a csereszerződéssel megszerzett $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadon belül annak 1/3-a a különvagyonára lett, a fennmaradó 2/3 került a felek közös vagyonába. Így a utcai lakás $\frac{4}{6}$ tulajdoni illetősége a felperes különvagyonára volt $\frac{2}{6}$ tulajdoni illetőség pedig a közös vagyon.

A utcai lakás értékesítését és a ... utcai lakás megszerzését követően a fenti arányokon osztoztak a felek az utolsó közös lakáson is, függetlenül attól, hogy lakásvásárlási kölcsönt illetve szociálpolitikai támogatást vettek igénybe. A megyei bíróság szerint a utcai lakásban a felperest $\frac{4}{6}$ tulajdoni hányad különvagyon jogcímén illeti meg, míg a $\frac{2}{6}$ tulajdoni illetőség a peres felek közös vagyonára, amely egymás között egyenlő arányban illeti meg őket. A felperes tulajdoni hányada 80/100-ad, míg az alperesé 20/100-ad.

A megyei bíróság a utcai lakás forgalmi értékét a peres felek egyező nyilatkozata alapján 12.000.000,- Ft-ban állapította meg. Nem fogadta el az I. r. alperes azon előadását, hogy az ingatlan forgalmi értéke 11.500.000,- Ft, amelyet "**C**" értékbecslő által készített, egy, a "**Helység**" 1, szám alatti többlakásos társasházban lévő a jelen perben félként nem szereplő személy megbízása alapján egy másik lakásról készített. Ez az értékbecslés még csak magánszakvéleménynek sem minősül, ezen túlmenően nem a perbeli lakásra vonatkozik. Ugyanakkor a bíróság felhívása ellenére a felperes e vonatkozásban bizonyítás iránt indítványt nem terjesztett elő, és a peres felek egyező előadása szerint az ingatlan értéke 12.000.000,- Ft. Ezt a forgalmi értéket fogadta el a megyei bíróság az elszámolás során, amelyből levonásba helyezte az ingatlant terhelő a II. r. és III. r. alperesek javára fennálló kölcsöntartozások összegét. A lakás tiszta értékét 6.847.951,- Ft-ban állapította meg és ebből az I. r. alperest a 20/100-ad tulajdoni hányad alapján illető ellenérték összege 1.369.590,- Ft.

A megyei bíróság az I. r. alperes tulajdoni hányadának megváltására a felperest jogosította fel, mivel álláspontja szerint a felperes a teljesítőképességét megfelelően igazolta, ugyanakkor a lakást is a felperes használja.

A megyei bíróság nem találta megalapozottnak az I. r. alperesnek a többlethasználati díj címén előterjesztett viszontkeresetét. Az I. r. alperes a bíróság felhívása ellenére sem ajánlott fel érdemi bizonyítást arra nézve, hogy a felperes az őt megillető ingatlanrészénél többet használ és részére az ingatlanba való bejutást lehetetlenné tette. E körben a Pp.164. § (1) bekezdése alapján az I. r. alperest terheli a bizonyítási kötelezettség, amelynek nem tett eleget.

Az ítélet ellen az I. r. alperes fellebbezést nyújtott be, melyben kérte a megyei bíróság ítéletének megváltoztatását a Pp.253. § (2) bekezdése alapján akként, hogy a felperes javára 65,65 , míg az ő javára 34,35 tulajdoni hányad kerüljön megállapításra és a felperes tulajdoni hányadának megváltására az ítélőtábla őt jogosítsa fel.

Fellebbezésének indokolásául előadta, hogy a tulajdoni hányadok megállapítása vonatkozásában a ... utcai lakás vásárlásánál a megyei bíróság megalapozatlanul fogadta el a felperes különvagyonaként a 281.600,- Ft-ot, mert közvetett bizonyíték alapján józan logikán alapuló következtetést alkalmazott.

Hangsúlyozta, hogy a felperes édesanyjának devizaszámlájáról történő jelentős összegű kézpénzfelvétele nem hozható nyilvánvaló összefüggésbe a lakás vételárának megfizetésével figyelemmel arra, hogy a lakás eladója "D" érdektelen tanú úgy nyilatkozott, hogy részére kizárólag forintban történt a teljesítés. Ugyanakkor a banki kivonaton a kivétel jogcímeeként utazás szerepel, amely szintén cáfolja a felperes által hivatkozott felhasználási módot. Így a megyei bíróság elszámolása nem megalapozott.

Tévedett a megyei bíróság a 8/10-ed illetve 2/10-ed tulajdoni hányad megállapítása vonatkozásában is.

A második lépésben a ... és a ... utcai lakás cseréjénél a megyei bíróság tévesen értelmezte a lakáscsere szerződést úgy, hogy a ... utcai lakás 1/2-ére cserélték a ... utcai lakást, így az I. r. alperes az új lakásnak 1/4 -ed arányú tulajdonosa lett.

Fentiekkel szemben a csereszerződés úgy szólt, hogy a felperes és az alperes 50-50%-ban szereztek tulajdonjogot az új ingatlanba.

Abban az esetben, ha ez nem így történt volna, tehát a ... utcai lakást 1/2-ed részére cserélték volna az ... utcai lakást, akkor a szerződés feltűnő aránytalanság miatt megtámadható lett volna. Az esetben, ha a csereszerződés csupán a ... utcai lakás feléről szólt volna, akkor felperes neve édesanyjának értékkülönbötet kellett volna fizetnie.

A lakás csereszerződésben rögzített szerződési akaratból álláspontja szerint egyértelműen az vezethető le, hogy a felek szándéka az volt, a utcai lakás tulajdoni aránya a peres felek között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ legyen.

Hivatkozott arra is, hogy a megyei bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, amikor a tulajdoni arányokat az ítéletben foglaltak szerint megállapította, hiszen dologi jogi igényné transzformált egy kötelmi igényt. Álláspontja szerint a ... utcai lakás eladása, majd a ... utcai lakás megvásárlása kapcsán az eddig kialakult tulajdoni arányok nem változtak.

Hivatkozott arra is, hogy az I. r. alperes is megfelelően teljesítő képes, ugyanakkor a megyei bíróságnak tájékoztatnia kellett volna az I. r. alperest, ha az általa letétbe helyezett összeget nem tartotta elfogadhatónak. Arra is hivatkozott, hogy a bennlakás egyik fél javára sem dönthető el, mivel az alperes nem önként, nem véglegesen, és a visszatérés szándéka nélkül távozott a lakásból, hanem azért mert a felperessel megromlott a viszonya. Hangsúlyozta, hogy az ingatlanon a zárat az I. r. alperes lecserélte kulcsot pedig nem adott. Több alkalommal rendőrséghez, illetve az **"Helység" 1 Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatalához** is fordult, ahol birtokháborítási eljárásokat indított.

Előadta, hogy a kiskorú gyermeket a bíróság nála helyezte el, így a kiskorú lakhatását is biztosítani kell.

Álláspontja szerint a megyei bíróság helytelenül telepítette a bizonyítási terhet az alperesre a felperes többtelehasználatával kapcsolatban. Megítélése szerint a Csjt.31/C.§ (1) bekezdésében umplicite benne van a lakásban maradó házastárs túlhasználatának megdönthető vélelme. Így megítélése szerint a felperesnek kellett volna bizonyítania azon körülményt, hogy az ingatlant kizárólag a tulajdoni hányadának megfelelő mértékben használta.

Sérelmezte, hogy a megyei bíróság figyelmen kívül hagyta a szülei által természetben nyújtott összesen 14 hónapi ott lakás ellenértékét, amelyet 660.000,- Ft-ban jelölt meg, és az elutasításának indokát sem adta, indokolási kötelezettségének nem tett eleget.

Figyelmen kívül hagyta a megyei bíróság ítéletében azt a tényt is, hogy édesapja **"E"** felújítási munkákat végzett, amelyek elszámolásra nem kerültek. Álláspontja szerint édesapja tanúvallomásával bizonyította a 200.000,- Ft összegű különvagyonát, amelyet a megyei bíróság nem fogadott el. Ugyanakkor a felperes által ugyanilyen közvetett, bizonyíték alapján a 281.600,- Ft összegű különvagyonot igazoltnak találta.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte a megyei bíróság ítéletének helybenhagyását és az I. r. alperes perköltségben történő marasztalását.

Álláspontja szerint a megyei bíróság a beszerzett bizonyítékokat helyesen értékelve megalapozott tényállást állapított meg, és az abból levont következtetése is helytálló.

Az eljárási adatok alapján helyesen jutott a megyei bíróság arra a következtetésre, hogy az **"Helység" 1**, ... utcai lakás vásárlásához az édesanya által kiváltott valuta ellenértéke felhasználásra került.

Így megalapozottan állapította meg, hogy az ... utcai lakás 1/3 része a felperes különvagyonra, 2/3 része pedig közös vagyon. A csereszerződéssel a peres felek a felperes 2/3 és az alperes 1/3 tulajdonát képező ... utcai lakás cserélték el a ... utcai lakás 1/2 tulajdoni hányadával. A ... utcai lakás 1/2 részét a felperes a cserét jóval megelőzően öröklés jogcímén szerezte meg. A ... utcai lakásnak a felperes édesanyja nevében álló 1/2 tulajdoni hányadát szerezték meg a peres felek a csereszerződéssel. A ... utcai lakás 2/3 része a felperes és 1/3 része az alperes tulajdonát képezte, ezért a ... utcai lakás 1/2 része a csere során ilyen arányokban kerülhetett csak a peres felek tulajdonába. Ezt figyelembe véve a ... utcai lakás öröklés, és cseres útján 5/6-od részben képezte felperes és 1/6 részben az I. r. alperes tulajdonjogát.

Hivatkozott arra, hogy a megyei bíróság a kereseti kérelmen nem terjeszkedett túl, amikor a tulajdoni hányadokat módosította, hiszen kereseti kérelme erre vonatkozott.

A megyei bíróság megalapozottan állapította meg, hogy a ... utcai lakás tulajdonjogát ugyanolyan arányban szerezték meg a peres felek, mint amilyen arányban a utcai lakás tulajdonosai voltak.

Az I. r. alperes nyilatkozott az elsőfokú eljárás során, hogy a ... utcai lakásból a kiskorú gyermekkel együtt elköltözött és személyes tárgyait is elvitte. Az I. r. alperes is elismerte, hogy erőszakosan törte fel az által használt ... utcai lakást, ezért magánlaksértés vétsége miatt ellene eljárás van folyamatban. Az alperesnek mindaddig, amíg jelen ügyben az elsőfokú ítélet meg nem született és a bíróság nem az ő hátrányára állapította meg a tulajdoni hányadokat, eszébe sem jutott, hogy a ... utcai lakásba visszajöjjön. Az alperes lakáshasználati jogának a megszüntetésére nem került sor, ezzel kapcsolatos kérelmet azért nem kellett előterjeszteni, mert már ezt megelőzően önként kiköltözött az ingatlanból.

A felperes a teljesítőképességét megfelelően igazolta, így a tulajdonközösség megszüntetésének akadálya nincs.

A megtartott fellebbezési tárgyaláson az I.r. alperes a Pf.4. sorszámú jegyzőkönyvben előadta, hogy 2006. szeptember 4. napján a közös gyermekkel együtt visszaköltözött a lakásba. A visszaköltözésére azért került sor, mert a felperes nem használta a lakást, a barátnőjéhez költözött. Ugyanakkor korábban a szüleinél szívességi lakáshasználóként lakott, így a lakáshelyzete nem volt megoldott. Hangsúlyozta, hogy magánlaksértés miatt eljárás van folyamatban a Városi Rendőrkapitányság előtt. Előadta, hogy 5.500.000,- Ft -ig teljesítőképés.

A különbözeti 2.500.000,- Ft -ot a szülei segítségével tudná megfizetni. A korábbi jogi képviselőnél letétbe helyezett 3.000.000,- Ft nincs már letétben, de jelenleg is rendelkezésre áll.

A Pf.4. sorszámú jegyzőkönyvben a felperes kiemelten hivatkozott arra, hogy az I.r. alperes visszaköltözésére csak 2006. október 4. napján került sor, azt követően ahogy az I. r. alperes a számára kedvezőtlen ítéletet megkapta. Vitatta az I. r. alperes teljesítőképességét figyelemmel arra, hogy az általa előadott összecszerűséget az I. r. alperes hitelt érdemlően nem igazolta. Mivel az elsőfokú ítélet meghozatala után új körülmények merültek fel, ezért az ítélőtábla a Pp.235.§./1/ bekezdése és a 249.§./1/ bekezdése alapján részbizonyítási eljárást folytatott le.

Az ítélőtábla a fellebbezési tárgyalást elhalasztotta, felhívta a felperest és az I. r. alperest, hogy 15 napon belül hitelt érdemlő módon igazolják, milyen összegű megváltási ár erejéig teljesítőképesek. Felhívta az I. r. alperest, ugyanezen határidőn belül nyilatkozzon, hogy tulajdoni hányadának felperes által történő megváltás esetére vállalja-e a lakásból való kiköltözést, valamint a felperes is ugyanezen határidőn belül nyilatkozzon arról, hogy az I. r. alperes tulajdoni hányadát az I. r. alperes bennlakása esetén is magához kívánja váltani. Egyben figyelmeztette a feleket a Pp.141.§ (6) bekezdésére is.

A felperes a Pf.5. sorszámú előkészítő iratában előadta, hogy az I. r. alperes tulajdoni hányadát a bennlakása esetén is magához kívánja váltani. Ebben az esetben a lakott ár a beköltözhető érték 50%-a. Hangsúlyozta, hogy az I. r. alperes csak 2006. október 4. napján költözött be jogellenesen a perbeli lakásba. Ennek igazolására csatolta az **"Helység" 1-i** Rendőrkapitányságon 2006. szeptember 23. napján felvett jegyzőkönyvet, amellyel igazolni kívánta, hogy ekkor még nem tartózkodott az ingatlanban az I. r. alperes.

Egyben teljesítőképességének igazolására 5/F/4. és 5/F/5. alatt igazolást csatolt, amely szerint 1.534.745,- Ft vonatkozásában teljesítőképés. Ugyanakkor a Pf.7. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldalán előadta, hogy ezen

túlmenően további 1.000.000,- Ft megfizetését tudja vállalni 15 napon belül. Ezen összegre azért nem csatolt igazolást, mert ez lekötött megtakarítási formában van elhelyezve.

Az I. r. alperes Pf. 6. sorszámú iratában bejelentette, ha a bíróság a felperest jogosítja fel a közös tulajdonú lakás megváltására, úgy vállalja a kiskorú gyermekével együtt 90 napon belül az ingatlanból történő kiköltözést, a neki járó ellenérték egyidejű megfizetésével. Egyben igazolta, hogy 2007. október 16. napján 5.500.000,- Ft -ot helyezett jogi képviselőjénél letétbe, azzal ,hogy ezt az összeget a felperesnek kell a letétből az ítélet szerint kifizetni.

Az ítéltábla ezen eljárási adatokkal egyben a megyei bíróság ítéletének tényállását kiegészítette.

Az I. r. alperes fellebbezése az alábbiak szerint részben alapos.

Az ítéltábla az I. r. alperes fellebbezésében felhozott érveire figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a megyei bíróság ítéletének meghozatalakor eljárási szabálysértést követett-e el, túlterjeszkedett -e a felperesi kereseti kérelmen, illetve az ellenkérelmen.

E vonatkozásban a Pp.215.§ -a kimondja, a döntés nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen; ez a szabály a főkövetelés járulékaire is kiterjed.

A megyei bíróság ítéletének meghozatalakor mindenben a felhívott jogszabályi rendelkezésben foglaltaknak megfelelően járt el, és kereseti kérelmen, illetve ellenkérelmen való túlterjeszkedés nem történt. A felperes kereseti kérelme a ... utcai ingatlan vonatkozásában pontosan arra irányult, hogy a bejegyzett tulajdoni hányadokat a megyei bíróság módosítsa, mégpedig 8/10-ed illetve 2/10-ed tulajdoni hányadra. Így eljárási szabálysértés nem történt, megalapozatlan az I. r. alperes erre vonatkozó fellebbezési kérelme.

Az ítéltábla álláspontja szerint a megyei bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatait a Pp.206.§-ában foglalt elveknek megfelelően értékelve, megalapozott tényállást állapított meg és az ebből levont jogi következtetése is - a ... utcai lakást kivéve - mindenben megalapozott, és helytálló.

Az ítéltábla nem osztotta az I. r. alperes azon fellebbezési érvelését, hogy a megyei bíróság tévesen számolta el a felperes javára az ... utcai lakás

vásárlásánál a 281.600,- Ft összegű különvagyon, illetve tévesen értelmezte a 2002. április 18. napján megkötött lakáscsere szerződést úgy, hogy a utcai lakás ½-re cserélték a felek az ... utcai lakást, és így az I.r. alperes a utcai ingatlannak ¼ arányú tulajdonosa lett.

Ítéletében a megyei bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes az ... utcai lakás vételéhez 281.600,- Ft összegű különvagyonnal járult hozzá. A házastársi közös vagyon körében töretlenül érvényesül a Csjt. 27. § (1) bekezdésén alapuló közös vagyon vélelme. Ezen törvényi vélelemmel szemben a Csjt. 28. § (1) bekezdés a) - d) pontjain alapuló különvagyon bizonyítása azt a felet terheli, aki erre hivatkozik.

A fentiek alapján a felperesnek kellett kétséget kizáró módon igazolnia az általa meghivatkozott különvagyon meglétét, illetve összecszerűségét.

E körben a megyei bíróság a felperes édesanyjának, "A"-nének a felperes testvérének "B" tanúvallomása alapján helyesen állapította meg a 281.600,- Ft összegű különvagyon meglétét. Ezen tényeladást igazolja az ítélet tábla álláspontja szerint a ...bank Rt. "Helység" 1 fiókjának 1993. augusztus 2. napján kiadott igazolása, amely szerint a deviza számláról DM-ben illetve ATS-ben ezt a forint ellenértéket vette ki a felperes édesanyja. Így az ítélet tábla szerint a felperes a Pp.164.§ (1) bekezdése értelmében az őt terhelő bizonyítási kötelezettségének ezen különvagyon vonatkozásában eleget tett, az elszámolása is jogszerű.

A megyei bíróság helyesen értelmezte a 2002. április 18. napján megkötött „ingatlan-csere szerződés” tartalmát is. E vonatkozásban az eljárási adatok alapján helyesen állapította meg, hogy az "Helység" 1, utca ... szám alatti társasházi lakás ingatlan ½ része öröklés és ajándék jogcímén a lakáscsere szerződés megkötését megelőzően már a felperes tulajdonát képezte. Csak ezen ingatlan fennmaradó ½ része - amely a felperes édesanyjának, "A"-nének a tulajdonát képezte - volt a csere szerződés tárgya. Ezen ½ -ed tulajdoni hányadot cserélték el a peres felek az "Helység" 1, ... utca ... szám alatti társasházi lakás ingatlanra. Az ettől eltérő értelmezés nem helytálló és megalapozatlan.

A megyei bíróság az "Helység" 1, ... utcai ingatlan ellenértékét helyesen állapította meg 12.000.000,- Ft-ban, figyelemmel a Pp.163.§ (2) bekezdésére is, mivel az összecszerűség vonatkozásában a peres felek egyező nyilatkozatot tettek. Utóbb ezen előadását az I. r. alperes valóban módosította, de az általa később meghatározott 11.500.000,- Ft-os értéket azonban hitelt érdemlően nem bizonyította.

A megyei bíróság a 36. sorszámú jegyzőkönyvében (2. oldal 7. bekezdésében) tájékoztatta az I. r. alperest amennyiben a felperessel tett egybehangzó nyilatkozatától eltérően a perrel érintett ingatlanforgalmi értékét mégsem 12.000.000,- Ft-ban jelöli meg, akkor a bizonyítás ezen körben őt terheli.

A tájékoztatást követően az I. r. alperes úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan forgalmi értéke vonatkozásában továbbra is "C" szakértőnek a másik lakásra vonatkozó nyilatkozatára hivatkozik, szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. Az ingatlan forgalmi értékének megállapításának nem jogi, hanem szakértői kérdés. Az I. r. alperes az egyező nyilatkozatukban foglalt 12.000.000,- Ft összegszerűséget csak szakvéleménnyel tudta volna megdönteni. Az általa becsatolt "C" által készített értébecslés nem alkalmas az érték megdöntésére, mivel ez szakvéleménynek nem minősül, ugyanakkor egy másik lakásra vonatkozik. Ezért a megyei bíróság helyesen mellőzte ezen értébecslés figyelembe vételét. Az ítélet tábla mindebben egyetértett a megyei bíróság e körben kifejtett jogi álláspontjával és az ítélet indokolásában foglaltakkal.

Az ítélet tábla a ... utcai lakás vonatkozásában részben osztotta az I. r. alperes fellebbezésében foglaltakat.

A megyei bíróság ítéletében úgy foglalt állást, hogy a utcai ingatlan vonatkozásában a felperesnek különvagyon jogcímén $\frac{4}{6}$ tulajdoni hányada van, míg a közös vagyon $\frac{2}{6}$. Álláspontja szerint ugyanez az arány vonatkozik a utcai ingatlan eladását követően megvásárolt ... utcai ingatlanra is. Ezt az álláspontját az ítélet tábla nem osztotta.

Azt a megyei bíróság helyesen állapította meg, hogy a utcai ingatlanból $\frac{4}{6}$ tulajdoni hányad a felperest illeti meg különvagyon jogcímén, míg a közös vagyoni hányad $\frac{2}{6}$. Ezt az arányt azonban automatikusan a ... utcai ingatlanra rávetíteni az ítélet tábla álláspontja szerint nem lehet, mivel a utcai lakás eladási ára 6.800.000,- Ft volt, míg a ... utcai ingatlan vételára 12.800.000,- Ft.

A utcai lakás 6.800.000,- Ft-os vételárából a felperes $\frac{4}{6}$ -od különvagyonának 4.528.800,- Ft felel meg. A felperes tehát ilyen összegű különvagyoni vételárral járult hozzá a ... utcai ingatlan 12.800.000,- Ft -os vételárához. Ez $\frac{354}{1000}$ -ed tulajdoni hányadot jelent. ($\frac{4.528.800}{12.800.000}$). Így a ... utcai ingatlanból a közös vagyoni hányad $\frac{646}{1000}$ -ed, amelyből a peres felek jutója $\frac{323}{1000}$ - $\frac{323}{1000}$. Így a felperest különvagyon és közös vagyon jogcímén $\frac{677}{1000}$ -ed ($\frac{354}{1000} + \frac{323}{1000}$) míg az I. r. alperest közös vagyon jogcímén $\frac{323}{1000}$ -ed tulajdoni hányad illeti meg.

A fentiek alapján a ... utcai ingatlannal kapcsolatos elszámolás a következő:

Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke	12.000.000,- Ft
A II. r. alperes javára fennálló kölcsöntartozás	-3.857.615,- Ft
	-1.111.995,- Ft
A visszavont állami támogatás számlán	<u>-182.439,- Ft</u>
Tiszta érték	6.848.000,- Ft

I. r. alperest a 323/1000-ed tulajdoni hányada alapján megilleti 2.211.900,- Ft

Mind az első, mind a másodfokú eljárásban mindkét peres fél kérte a közös tulajdon megszüntetését akként, hogy magához kívánta váltani a másik fél tulajdoni hányadát.

Az ítéltábla a megyei bírósággal egyezően a közös tulajdont a Ptk.148.§ (2) bekezdése értelmében akként szüntette meg, hogy az I. r. alperes 323/1000-ed tulajdoni hányadát a fenti összegű ellenérték fejében a felperes tulajdonába adta. Ennek indoka az, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában a felperes jelentős összegű különvagyonnal rendelkezett, ezen túlmenően a teljesítőképességét megfelelően igazolta.

Ugyanakkor az elsőfokú eljárás adataiból megállapítható, hogy az ingatlanból az I. r. alperes 2004. júliusában elköltözött és csak az elsőfokú ítélet meghozatalát követően 2006. őszén ment vissza a lakásba. Mivel az I. r. alperes a lakásból való kiköltözést vállalta, ezért az ítéltábla kötelezte az I. r. alperest, hogy az ellenérték megfizetésével egyidejűleg az ingatlanból kiskorú gyermekével együtt költözzön ki és azt kiürítve bocsássa a felperes birtokába.

Megalapozottan döntött a megyei bíróság, amikor az I. r. alperes többlethasználati díj megfizetése iránti igényét elutasította.

A megyei bíróság a 36. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal utolsó előtti bekezdésében kioktatta az I. r. alperest, őt terheli a bizonyítást azon körben, hogy a felperes a tulajdoni hányadánál nagyobb hányadot birtokol a ... utcai lakásban és ezen többlethasználat ellenértéke havi 25.000,- Ft. Egyben figyelmeztette a Pp.141.§ (6) bekezdésére is. A kioktatás ellenére azonban a felperes bizonyítási indítványt, illetve szakértő kirendelését nem kérte, hanem csupán arra hivatkozott, hogy a felperes a lakáson a zárat lecserélte, és az alperes nem tud oda bejutni. Így a megyei bíróság e körben kifejtett jogi álláspontja helyes és megalapozott.

Az ítéltábla nem osztotta az I.r. alperes fellebbezését a szülők által nyújtott lakással kapcsolatban érvényesített 660.000,- Ft elszámolása, illetve az I. r. alperes édesapja által végzett felújítási munkák 200.000,- Ft -os költsége körében sem. Az I. r. alperes a 660.000,- Ft-os szülői támogatást a perben

nem érvényesítette, így a megyei bíróságnak ezen igényről nem kellett döntenie, indokolási kötelezettsége sincs. Megjegyzi az ítéletábra, hogy a közeli rokonok részére nyújtott szívességi jellegű, ingyenes szolgáltatás utóbb visszerhessé nem tehető. Az édesapja által végzett felújítási munkákat a peres eljárásban az I. r. alperes szintén nem érvényesítette, bár erre vonatkozóan édesapja nem vitásan tanúvallomást tett. Ugyanakkor ellenkérelmi szinten különvagyónaként az I. r. alperes igényt nem terjesztett elő.

Megalapozottan döntött a megyei bíróság, amikor az I. r. alperes által elszámolni kért 200.000,- Ft összegű különvagyón figyelembe vételét mellőzte. E vonatkozásban az ítéletábra mindenben egyetértett a megyei bíróság jogi álláspontjával és az ítélet indokolásában foglaltakkal. A fellebbezésben felhozott érvekre figyelemmel az alábbiakat emeli ki:

Az I. r. alperes 25/A/6. sorszám alatt nem vitásan csatolta azt az iratot, amelyben az **"Helység"** 1-i Polgármesteri Hivatal 1991. július 2. napján elfogadta a lakásbérleti jogviszonyról való lemondást, és ezért 105.600,- Ft kiutalását helyezte kilátásba.

Az alperes azonban a különvagyón körében őt terhelő bizonyítási kötelezettségének a peres eljárásban kioktatás ellenére sem tudott eleget tenni, és kétségétet kizáró módon bizonyítani nem tudta, hogy 1993. augusztus 2. napján - amikor az ... utcai lakás megvásárlásra került - ő 200.000,- Ft különvagyonnal rendelkezett. A lakás vétele és a lemondó nyilatkozat között több mint két év telt el és az I. r. alperes illetve szülei semmiféle okirattal illetve egyéb objektív adattal nem tudták alátámasztani azon előadásukat, hogy ez az összeg az ingatlan vételekor - 1993. augusztus 2. napján - rendelkezésre állt.

Mindezen indokok alapján az ítéletábra a megyei bíróság ítéletét a Pp.253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A másodfokú eljárásban az I. r. alperes túlnyomórészt pernyertes lett ezért a pernyertesség, illetve a pereszteség arányának megfelelően a Pp.81. § (1) bekezdése alapján az ítéletábra kötelezte a túlnyomórészt peresztes felperest, az alperes felmerült másodfokú perkötségének a megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján bruttó 48.000,- Ft-ban állapított meg.

A peres eljárásban az I. r. alperes illeték-feljegyzési jogban részesült, így a már hivatkozott Pp.81. § (1) bekezdésére és az Itv.59.§ (1) bekezdése alapján

a pervesztessége arányában kötelezte a felperest, illetve az I. r. alperest a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

Győr, 2008. március 27. napján

Dr. Ábrahám Éva sk..

Vass Mária sk.. Lezsák

József sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró