

A Fővárosi Ítéltábla dr. Tollmann Judit ügyvéd (**fél címe.**) által képviselt felperes neve(**felperes címe.**) felperesnek, a Néveri és Társa Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Néveri István ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve(I.rendű alperes címe) I. rendű, az Újváry Zsolt és Társa Ügyvédi Iroda (**fél címe.**, ügyintéző: dr. Újvári Zsolt ügyvéd) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe.)** II. rendű alperesek ellen házastársi vagyoni közösség megosztása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. október 9. napján meghozott 21.P.28.862/2009/69. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 70. és 72. sorszám alatt, a felperes részéről 73. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részeit nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, az I. rendű alperes által a felperesnek fizetendő megváltási ár összegét 2.409.727 (Kétmillió-négyszázkilencezer-hétszázhuszonhét) forintra, míg a havi részletek összegét 40.162 (Negyvenezer-százhatvankettő) forintra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi a felperest és az I. rendű alperest, hogy az illetéktörvényi hatóság külön felhívására fizessenek meg az államnak személyenként 36.800-36.800 (Harminchatezer-nyolcszáz - Harminchatezer-nyolcszáz) forint fellebbezési illetéket.

A felek a másodfokú eljárásban felmerült egyéb költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A fellebbezés szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes korábban házastársak voltak, mely házasságot a ...i Városi Bíróság a 4.P.20.601/2008/15. sorszámú 2009. március 30. napján jogerőre emelkedett ítéletével bontott fel. A bontóper során a felperes és az I. rendű alperes az ún. járulékos kérdésekben a bíróság által is jóváhagyott egyezséget kötöttek, melynek keretében úgy rendelkeztek, hogy az utolsó közös lakóhelyükön lévő és egymás között egyenlő arányú közös tulajdonukat képező ... szám alatti társasházi lakást megosztva használják akként, hogy a gyermekszoba a felperes, míg a másik szoba az I. rendű alperes kizárólagos használatába kerül, – a többi helyiség közös használata mellett. Az egyezségben a felek úgy határoztak, hogy a házastársi közös vagyonhoz tartozó ingóságokat részben megosztották és kijelentették, hogy az I. rendű alperes a lakásban lévő ingóságok közül igényt tart a nappali szekrénysorra, a TV állványra, a TV-re és a mosógépre – ezt meghaladóan a közszerzeményű ingóságait megosztottnak tekintik.

A felperes és az I. rendű alperes az életközösségük első időszakában életvitelszerűen a ... szám alatti ingatlanban laktak, mely az I. rendű alperes nagyapjának és nagybátyjának elhalálózását követően az édesanyja, és a másik nagyszülő fele-fele arányú tulajdonát képezte. Az 1990-es évek közepén a felperes és az I. rendű alperes az ingatlant a másik alperesi nagyszülővel közösen használta, melynek során különböző állagmegóvó beruházásokat végeztek, főként az I. rendű alperes családjának és barátainak a közreműködésével, melynek keretében – egyebek mellett – a fürdőszoba felújítására került sor.

Az 1997. január 7. napján kelt adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes megvásárolta az ingatlannak a 2/4 tulajdoni illetőségét édesanyjától, mindösszesen 600.000 forint vételár ellenében. A megállapodásban a felek olyan tartalmú nyilatkozatot tettek, hogy 300.000 forint átadása az ügyletkötéskor megtörtént az eladó, azaz ... részére, míg a további 300.000 forint teljesítéseként „az eladó elismerte az ingatlanban lakó vevő által végzett építési, állagjavítási munka értékét és azt a vételár összegébe betudta”.

A nagyszülő elhalálózását követően a 2000. október 2-án kelt adásvételi szerződéssel a felek megvásárolták egymás közt egyenlő arányban a ... hrsz. alatti lakást, valamint a ... hrsz. alatti garázsingatlant a ... Takarékszövetkezettől igényelt 3.500.000 forintos hitel felhasználásával, ugyanis ebben az időben még nem került sor a ...i családi ház értékesítésére. A kölcsönügylet biztosítására az I. rendű alperes szülei – mint dologi kötelezettek – vállalták, hogy a saját ingatlanukra is jelzálogjog kerüljön bejegyzésre.

2000. november 15. napján az I. rendű alperes és édesanyja eladta a ...i ingatlant 5.600.000 forint vételárért, melyet egymás közt egyenlő arányban osztottak meg. A peres felek ezt az összeget a ... Takarékszövetknél fennálló és az előző hónapban felvett hitel kiváltására, illetőleg visszafizetésére fordították.

A 2005. június 13. napján kelt ingatlan adásvételi szerződéssel a felperes és az I. rendű alperes a ... házaspárra ruházta át a ...i ingatlan tulajdonjogát mindösszesen 8.000.000 forintért azzal, hogy az adásvételi szerződésben csupán 6.000.000 forint szerepelt. Egy hét múlva ennek a felhasználásával vásárolták meg az utolsó közös lakóhelyükön lévő ... szám alatti társasházi lakást (későbbiekben: perbeli ingatlan).

Mivel a ...i ingatlanból felvett vételár nem fedezte a ...i lakás felújítási költségeit, a felperes és az I. rendű alperes 2005. július 22-én a ...bank Rt. II. rendű alperestől 5.000.000 forint, valamint 5.500 CHF alapú kölcsönt igényelt, melyek biztosítására jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a perbeli ingatlanra a II. rendű alperes javára.

A felperes és az I. rendű alperes házastársi életközössége véglegesen és mindenre kiterjedően az I. rendű alperes elköltöztetésével, 2008 augusztusában szakadt meg. 2009 decemberében a felperes is távozott a lakásból, azt azóta az életvitelszerűen az I. rendű alperes használja a közös gyermekkel. 2010 márciusától kezdődően a II. rendű alperesi jelzálogjogosult bank felé kizárólag az I. rendű alperes tesz eleget úgy a CHF, mint a forint alapú hitel visszafizetésével kapcsolatos kötelezettségeknek. Ennek keretében 2010 márciusától, az elsőfokú ítélet meghozataláig mindösszesen 1.855.250 forintot fizetett a II. rendű alperesnek az I. rendű alperes.

A felperes keresetet terjesztett elő házastársi közös vagyon megosztása iránt, melynek keretében indítványozta a ...i társasházi lakást illetően, hogy annak a nevében jegyzett 1/2-ed illetőségét az I. rendű alperes váltsa magához 6.350.000 forint megváltási ár fejében.

A teljeskörű vagyoni elszámolás körében hozzájárult ahhoz, hogy az I. rendű alperes által kizárólagosan teljesített hitelnek a fele részét a fizetendő megváltási árba beszámítsa a bíróság. Vitatta az eljárás során, hogy az I. rendű alperes által különvagyonként hivatkozott ...

porcelánkészletet magával vitte volna.

Az I. rendű alperes nem ellenezte a házastársi közös vagyon megosztását. A Csjt. 28. §-ára alapított viszontkeresetet terjesztett elő azzal, hogy az utolsó közös lakóhelyen lévő ingatlan teljes egészében a különvagyonát képezi, mivel a ...i ház tulajdonjogának 1997-es átruházása nem adásvétel, hanem ténylegesen ajándék jogcímén történt. A valós ügylet leplezését az indokolta, hogy ebben az időszakban a visszterhes vagyon átruházási illeték 2%, míg az ajándékozási 5% volt. Összességében a ...i ingatlanok a figyelembevételét és az abban történt különvagyon, állagmegővő munkálatokkal kapcsolatos hozzájárulásának – a számszerűen meg nem határozott – elszámolását kérte. A közös tulajdon megszüntetésének a felperes által indítványozott módját nem ellenezte, a felperesi ingatlan illetőséget magához kívánta váltani azzal, hogy nyugdíjas és 10.000 forintos részletfizetés biztosítását kérte. A megváltási ár alapjaként kizárólag a részéről felkért szakértő által kidolgozott és megjelölt 8.700.000 forintos beköltözhető forgalmi értéket látta megalapozottnak. A vitatott vagyontárgyak körében különvagyon hivatkozást tett, részben a hozzátartozóitól kizárólag számára történő ajándékozással utalással.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes és az I. rendű alperes házastársi vagyontársaságát akként osztotta meg, hogy a felperes kizárólagos tulajdonába és birtokába adott 265.000 forint értékű, míg az I. rendű alperes tulajdonába és birtokába 295.700 forint értékű közös vagyoni ingóságot.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül adja ki az I. rendű alperesnek a 77. tételszám alatti bórrel borított ékszerdobozt és tükröt 2.000 forint értékben. A hrsz.-ú, társasházi ingatlanok a felperes nevében álló 1/2 tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonába adta 2.399.253 forint megváltási ár ellenében, beköltözhető forgalmi értéken. Az I. rendű alperesnek 60 havi részletfizetést engedélyezett oly módon, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő hónap 1. napjától minden hónap 10. napjáig havonta, előre esedékesen fizessen meg a felperesnek 40.000 forintot. Rögzítette, hogy egy részlet elmulasztása esetén a teljes hátralék egy összegben válik esedékessé, továbbá azt is, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a jelzálogjogosult felé a fennálló tartozást az elszámolás folytán az I. rendű alperes köteles teljesíteni. Az ítélet jogerőre emelkedését és a megváltási ár megfizetésének igazolását követő ingatlanügyi hatósági megkeresésről akként határozott, hogy az I. rendű alperes javára, a felperes nevében álló 1/2 tulajdoni illetőségre a tulajdonjog-változást házastársi vagyontársaság megosztása jogcímén jegyezze be. A II. rendű alperest ezen döntésének türése kötelezte, ezt meghaladóan pedig elutasította a felperes keresetét és az I. rendű alperes viszontkeresetét. Megállapította, hogy a peres felek a perrel felmerült költségeiket maguk viselik, míg az elsőfokú eljárás során le nem rótt 381.000 forint kereseti illetékből a felperes és az I. rendű alperes személyenként 190.500 forintot köteles megfizetni az államnak.

Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában a felperes keresetét részben megalapozottnak, míg az I. rendű alperes viszontkeresetét nagyobb részben megalapozatlannak találta a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (későbbiekben: Csjt.) 27. § (1) bekezdése, 28. § (1) bekezdés, valamint a 31. § (2) és (3) bekezdése, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (későbbiekben: régi Ptk.) 148. §-a alapján.

Arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Csjt. 27. § (1) bekezdése szerint megfogalmazott törvényi vélelemmel szemben az eljárás során az I. rendű alperes nem igazolta kétségmentesen a ...i ingatlan alperesi alvagyonba tartozását, azt ugyanis sem az általa hivatkozott átruházás, sem az állagmegővő munkálatok nem alapozták meg. Az igazolatlan különvagyon tényállítások eredményeként pedig megállapítható, hogy úgy a ...i, mint a ...i ingatlan a peres felek egymás közt egyenlő arányú házastársi közös vagyonát képezte. Magukból a perrel érintett ingatlanok adásvételi szerződéseiből

sem derül ki olyan I. rendű alperesi fenntartás, ami a ...i ingatlan vételárának a különvagyonként történő későbbi felhasználását igazolná. Ítélete indokolásában utalt a ...i peres eljárás eredményére is, melyben az I. rendű alperes nem tudta igazolni az édesanyjától szerzett ingatlan-illetőség ajándék jogcímén történt megszerzését.

Az ingóságok különvagyoni jellegével kapcsolatban a Pp. 206. § (1) bekezdése szerint a rendelkezésre álló peradatok alapján mérlegelt.

Rögzítette, hogy a peres felek – bírói tájékoztatás ellenére – nem nyújtottak be bizonyítási indítványt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére, ezért csak az általuk csatolt magánszakértői vélemények adatait mérlegelve juthatott arra a következtetésre, hogy az ingatlan ítélet-hozatalkori beköltözhető forgalmi értéke 12.000.000 forint. Figyelembe vette a II. rendű alperes által a tárgyalás berekesztése előtt a még hátralévő hitelekkel kapcsolatban összeállított kimutatást. A felperesnek járó megváltási árat ennek figyelembevételével határozta meg. Az I. rendű alperes nyugellátásának összegszerűségét véve alapul rendelkezett a 60 havi részletfizetés biztosításáról, míg a perköltségeket a felek között – illetékfeljegyzési jogukra is tekintettel – megosztotta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes és az I. rendű alperes nyújtott be fellebbezést.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatásával a részére járó megváltási árnak a 2.399.253 forintról, 2.749.253 forintra történő felemelését, és az I. rendű alperesnek az ingóvagyon leltár 9., 18. és 19. tétele vonatkozásában további 131.000 forint megfizetésére kötelezését, továbbá az elsőfokú bíróság által megállapított 60 havi részletfizetés 24 hónapra történő mérséklését indítványozta.

Jogorvoslati kérelme indokaként előadta, hogy már nem valós megállapítás a 2008-as válság után, hogy az ingatlanpiac alacsony intenzitása miatt a perbeli társasházi lakás vételára is csak 12.000.000 forint lenne, ugyanis annak értéke 2005-óta jelentősen megemelkedett. A fellebbezése mellékleteként csatolt szakcikkből is megállapítható, hogy a perbelihez hasonló lakások ára 219.043 forint/m², mely a jelen esetben 13.142.580 forintot eredményezhetne. Az elsőfokú bíróság az ingatlan forgalmi értékének a mérlegelése körében alapvető és köztudomású adatokat nem vett figyelembe, amikor azt pusztán 12.000.000 forintban határozta meg. Előadta, hogy hiányos az elsőfokú bíróság ítélete a vonatkozásban is, hogy az ingatlan tartozékaként is vizsgálható 262.000 forint értékű 9., 18. és a 19. tételt a vagyonleltárból is kihagyta, és az ingatlan részeként sem vette figyelembe. A részletfizetést kifogásoló fellebbezését azzal indokolta, hogy az I. rendű alperes – viszonylagosan magas – 170.000 forintos nyugdíja mellett mellékállással is rendelkezik, ezért részére, mint az ítélet szerinti hitelező részére, méltánytalan a teljesítésnek a 60 hónapra történő elhúzódása. Fellebbezése mellékleteként különböző, az ingatlanpiaci változásokkal kapcsolatos cikkeket csatolt.

A felperes a másodfokú eljárásban az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését illetően – az I. rendű alperes által a saját teljesítőképessége hiányára tett utalása folytán – kérte, hogy az ítélet tábla őt jogosítsa fel az I. rendű alperes illetőségének a magához váltására. A 17.Pf.21.039/2015/4. számú iratában erre az esetre kérte az I. rendű alperesnek a perbeli ...i ingatlanból történő kiürítésre kötelezését, és annak megállapítását, hogy a jelzálogjogosult bank felé a későbbiekben ő köteles a hitel-fizetésre.

Teljesítőképességét illetően a munkáltatója ígérvényére, valamint a különféle jogcímenek általa megtakarított és a másodfokú eljárásban Pf. 6/F. szám alatt csatolt igazolásokkal 5.300.000 forintot meghaladó összeget kívánt igazolni, azzal, hogy az általa sem vitatott alperesi kizárólagos hitel-teljesítés folytán felmerült 2.000.000 forintot meghaladó – helyette kifizetett – hitelre részletfizetés biztosítását igényelte.

A másodfokú eljárás során is 12.700.000 forintban látta megállapíthatónak a perbeli ...i társasházi lakás forgalmi értékét, azzal, hogy változatlanul nem képes az igazságügyi szakértő díjának előlegezésére. (17.Pf.21.039/2015/5. jegyzőkönyv 2. oldal 1. bekezdés) A másodfokú eljárásnak a felek közös kérelmére történt szünetelést követő, folytatás iránti kérelmében tett indítványt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőnek a másodfokú eljárásban történő bevezetésére. (2016. szeptember 21. napján érkezett 17.P.21.039/2015/8. számú irat)

Az I. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatásával a perbeli ...i ingatlan megváltási árának a 399.253 forintra történő leszállítását kérte. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság érvelésével szemben, a ... étkészlet a felperesnél lévő különvagyona, és az ítélet rendelkező részében nem kerültek feltüntetésre az annak 8. oldal 8. bekezdésében megjelölt ún. bemutatóra szóló értékpapírok, melyek az igazolt különvagyónaként ugyancsak az ő javára számolandók el, és amelyeknek a pontos sorsszámát is megjelölte.

A felpereshez hasonlóan vitatta az elsőfokú bíróságnak az ingatlan forgalmi értékének kialakításával kapcsolatos mérlegelési tevékenységét azzal, hogy a mai értékviszonyok között 8.700.000 forintnál, az általa csatolt magánszakértői véleményben foglalt érték meghatározásnál magasabb nem lehet a tényleges forgalmi érték. Ugyanis a felperes által sem vitatott tény, hogy a lakást lelakták, az teljes egészében felújításra szorul. Álláspontja az, hogy a ... ingatlanforgalmazó cég nyilvános adatbázisában található hirdetések is az ő hivatkozását támasztják alá. Sérelmezte, hogy a ... Önkormányzatnak visszaadott építési telek ellenértékét sem vette figyelembe az elszámolásnál az elsőfokú bíróság, azonban nem kétséges, hogy az a különvagyona volt, hiszen a házasság megkötése előtt, 1990-ben szerezte. A ... készletre előadta, hogy édesanyja tanúvallomásával igazolta annak létét és különvagyonon mivoltát.

Az I. rendű alperes a 2016. március 31. napján megtartott másodfokú tárgyaláson – a fellebbezésében felhozottakat megismételve – arról nyilatkozott, hogy csupán 8.700.000 forintos ingatlan érték mellett teljesítőképes, melyet a 2017. március 2. napján tartott tárgyaláson azzal módosított – tartalma szerint megváltoztatva a fellebbezési kérelmét – hogy elfogadja az elsőfokú bíróság által megállapított 12.000.000 forintos beköltözhető forgalmi értéket. Vitatta, hogy a jelen peradatok mellett lehetőség nyílna az igazságügyi szakértőnek csupán a másodfokú eljárásban történő bevezetésére. Igényt tartott a 2010 óta kizárólagosan általa teljesített hitelek felének a javára történő elszámolására, és az egyéb fenntartott fellebbezési kérelmei (400.000 forint különvagyon figyelembevétele) mellett lehetőséget látott az általa fizetendő megváltási ár mérséklésére.

A felperes és az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme – a másik peres fél jogorvoslati kérelmét illetően – az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

Az I. rendű alperes elutasítani kérte a felperesnek a másodfokú eljárásban módosított, az alperesi ingatlanilletőség megváltására benyújtott, és a további kérelmeit, melyek a lakás kiürítését, a megtérítési igények körében kért részletfizetés engedélyezését célozták.

Pontosítja az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az elsőfokú adatokból azzal, hogy mellőzi a 6. oldal 5. bekezdésében foglalt, a ... étkészlet alperesi különvagyonon jellegére történő utalást, és megállapítja, hogy az étkészlet a felek életközösségének a megszakadását követően nem lelhető fel.

Ugyanakkor az elsőfokú iratból a megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy a perbeli ingatlan konyhájába beépítést nyert egy, az életközösség megszakadásakor 200.000 forint értékű konyhabútor, egy 50.000 forint értékű kerámialapos tűzhely, valamint egy 12.000 forintban meghatározható páraelszívó, melyek az ingatlanok az egyébként 12.000.000 forintos forgalmi értékét 12.262.000 forintra emelik.

A másodfokú eljárás adatiból az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészíti azzal, hogy I. rendű alperes 2010 márciusa óta mindösszesen 5.318.500 forintot és kétszer 57.000 forintot teljesített a felperessel közös, a II. rendű alperes felé fennálló tartozásból. A perbeli ingatlanra felvett forint és CHF alapú hitelviszonyból eredő, a jelenben még hátralévő, le nem járt tartozás összege 2.040.745 forintot tesz ki.

A peres felek nagykorú gyermeke önálló jövedelemmel rendelkezik, saját eltartására képes. Az I. rendű alperes nyugellátása 187.000 forintba emelkedett, melyből a II. rendű alperesnek járó és 57.000 forintba mérsékelt hitelfizetési kötelezettsége merül fel. Ennek az elmúlt 7 évben folyamatosan eleget tett, azzal, hogy egy ideig csupán a saját részét teljesítette a banknak, a felperesét nem. Ezt a fizetési kötelezettséget a banki felszólítások után pótolta.

A felperes átlag havi nettó jövedelme anál 463.649 forint, az elmúlt években lakás és nyugdíj előtakarékossági betétekben hozzávetőleg 2.300.000 forintos megtakarítást halmozott fel.

A kiegészített tényállás mellett a felperes fellebbezése az általa hivatkozott, a konyhában fellelhető 262.000 forint értékű beépített vagyontárgyak körében alapos, ezen túlmenően a felek fellebbezése alaptalan.

Mindenek előtt rögzíti az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp 228. § (4) bekezdése szerint – fellebbezés hiányában – jogerőre emelkedett rendelkezése a közszerzeményű ingóságok megosztása körében 265.000 forint értékű vagyontárgynak a felperes, míg 295.700 forint értékű ingóságnak az I. rendű alperes tulajdonba adása, továbbá az I. rendű alperesnek a perbeli ingatlannal kapcsolatos különvagyoni hivatkozásának az elutasítása tárgyában hozott döntés.

Ezt meghaladóan az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (1) és (3) bekezdései alapján a fellebbezési kérelmek és ellenkérelmek korlátai között érdemben vizsgálta – figyelemmel a másodfokú eljárásban megváltoztatott közös tulajdon megszüntetése iránti felperesi kereseti kérelemre is.

Az elsőfokú bíróság az általa lefolytatott széleskörű bizonyítás eredményeként rendelkezésre álló bizonyítékokat helyesen mérlegelte, az általa megállapított tényállás – a fenti pontosítással és kiegészítéssel – helytálló. Az ítéletábra az érdemi döntéssel, és annak az elsőfokú bíróság által kifejtett indokaival is egyetért.

A felek fellebbezésében, valamint a szünetelés miatt is elhúzódó másodfokú eljárásban az általuk felhozottakra az alábbiakat emeli ki – a helyes elsőfokú indokok szükségtelen megismétlése nélkül.

Nem alapos az I. rendű alperesnek a ... étkészletre, a bemutatóra szóló értékpapírokra, valamint a különvagyoni ...i telekkel kapcsolatos igényre benyújtott fellebbezése.

A Csjt. 31. § (3) bekezdése szerint a házastársak vagyონrészét a házassági életközösség megszűnésekor meglévő közös vagyónból lehetőleg természetben kell kiadni. Ugyancsak természetben kell kiadni az életközösség megszűnésekor meglévő különvagyont is. Amennyiben ez bármilyen okból nem lehetséges, vagy számottevő értékcsökkenéssel járna, a megosztás módját vita esetén a bíróság állapítja meg.

A (4) bekezdés szerint hiányzó közös, illetőleg különvagyón megtérítésének nincs helye, ha a házassági életközösség megszűnésekor nincs közös vagyón és a megtérítésre köteles félnek különvagyona sincs.

A Csjt 31. § (2) bekezdése rendelkezik az alvagyónok közötti ún. megtérítési igények elszámolásáról is.

Az I. rendű alperes fellebbezésében hivatkozott tételekről megállapítható, hogy azok a házastársi életközösség megszakadásakor, tehát 2008 augusztusában már nem voltak meg. A ... étkészletről, az értékpapírokról, és a ...i telekről az I. rendű alperes édesanyja tett tanúvallomást a 2012. június 28. napján tartott tárgyaláson. (24. számú jegyzőkönyv 2. oldal)

Előadta, hogy az 1998. március 16-án lejárt bemutatóra szóló értékpapírok felhasználásával került sor tartós fogyasztási cikkek, háztartási felszerelések, és a ... személygépkocsi megvásárlására, a 300.000 forintból fennmaradó további összeg pedig a ...i ház felújítását szolgálta.

Mindebből kitűnik, hogy a Csjt. 28. § (1) bekezdésének d) pontja alapján – mint a különvagyon értékén szerzett vagyontárgy – az értékpapír beváltását követően vásárolt ingóságok különvagyonába tartozására hivatkozhatott volna megalapozottan az I. rendű alperes, azonban a vagyonmérlegben nem szerepelt a ..., az akkoriban vásárolt tartós fogyasztási cikkek pedig nyilvánvalóan elhasználódtak 2008-ra, a felek lecserélték azokat.

A felélt különvagyon megtérítésének nincs helye. Az I. rendű alperes fellebbezéssel nem vitatta az elsőfokú bíróságnak a ...i ház felújításával, az azzal kapcsolatos ügyletekre vonatkozó elutasító döntése indokait, melyeket az értékpapírok vonatkozásában sem ismétel meg a másodfokú bíróság.

Nem az alperes e körben előadott fellebbezési hivatkozásait erősíti, hogy helyes volt a felperesnek a 27. irata 3. oldalán tett azon megjegyzése, miszerint a tanú és az I. rendű alperes a 13. számú előkészítő iratában eltérő időpontokról és az értékpapírok más felhasználásáról nyilatkozott.

Az alperesi fellebbezés tárgyát képező ...i telek – a tanú szerint – 100.000 forintért került „visszaadásra” az önkormányzatnak. A fenti, az értékpapírok körében kifejtett indokokon túl rögzíthető, hogy az I. rendű alperes egyik viszontkeresetként benyújtott iratában (10., 15., 22.) sem dolgozta ki, hogy miként került felhasználásra az életközösség során ez a különvagyoni juttatás. Nem adta elő, hogy ez az összeg az életközösség megszakadásakor meglévő mely vagyontárgyat, milyen arányban gyarapította.

Mindezek értelmében nincs jogszabályi alapja a fenti mindösszesen 400.000 forintra előadott alperesi különvagyoni hivatkozás vagyonmérlegbe állításának, és a felperes terhére történő elszámolásának.

A ... étkészletről mindkét peres fél azt állította, hogy ilyen az életközösség megszakadását követően nem került a birtokába. Kétségtelen, hogy a felperes a 45. jegyzőkönyv 7. oldalán az ingóvagyonleltár egyeztetésére kitűzött tárgyaláson ellentmondóan nyilatkozott. Először azt mondta, hogy ilyen készletük nem volt, egyébként is a nászajándékba kapott „alföldi” étkészletet használták. Utóbb előadta, hogy a ... készletet nem vitte magával, az bizonyára az I. rendű alperesnél maradt.

Az elsőfokú bíróság ítélete 9. oldalának 10-11. bekezdésében az I. rendű alperesnek a 18 darabos készlet kiadása iránti kérelme elutasítását azzal indokolta, hogy nem pusztán annak különvagyoni jellegét, hanem azt is neki kellett igazolnia, hogy azt a felperes elvitte. Kétségtelen, hogy a tanúvallomások csupán a készletnek a Csjt. 28. § (1) bekezdés b) pontja alapján figyelembe vehető különvagyoni jellegét igazolták, a hollétét illetően nem folyt eredményes bizonyítás.

Összességében helytálló rendelkezést hozott az elsőfokú bíróság, amikor a felek által előadottak alapján hiányzó vagyontárgyként arra az álláspontra helyezkedett, hogy az I. rendű alperes nem tett eleget az annak hollétére vonatkozó bizonyítási kötelezettségnek, ezért a különvagyon kiadására irányuló igény elutasítása megalapozott volt.

Mindezekkel szemben alapos a felperesnek az egyébként az ingóvagyonleltár 9. száma alatt rögzített beépített konyhaszekrény, a 18. sorszámú beépített kerámialapos tűzhely, és a 19. szám alatt egyeztetett kéményes páraelszívó megfelelő elszámolását kifogásoló fellebbezési hivatkozása, mivel annak a vagyonmérlegből történő mellőzése sérti a teljeskörű vagyoni rendezés követelményét. A

44. számú jegyzőkönyvben a felek a konyhaszekrény értékét egyezően 200.000 forintban, a tűzhelyét 50.000 forintban, míg a páraelszívót 12.000 forintban határozták meg, mely mindösszesen 262.000 forint, és amelynek a felét, azaz 131.000 forint elszámolását a felperes okkal igényli.

Azonban az is egyértelmű, hogy az elsőfokú bíróság ezeket a beépített bútorokat, illetve lakásfelszerelési tárgyakat – azoknak csak a perbeli lakásban felhasználható, méretre készített jellegénél fogva – a régi Ptk. 95. § (2) bekezdése szerint a lakás tartozékának tekintette. Az erről szóló érdemi rendelkezést azonban nem tartalmazza az elsőfokú ítélet. A 262.000 forintnak az ingatlan beköltözhető forgalmi értékéhez történő hozzászámítását a másodfokú bíróság – a kiegészített tényállásra is tekintettel – a fentiek szerint pótolta.

Ami a per fő tárgyát képező ... szám alatti panellakáson fennálló tulajdonközösség megszüntetését illeti, kiemeli a másodfokú bíróság, hogy az irányadó bírói gyakorlat következetes abban (BH1993. 672.), hogy a Pp. 247. § (1) bekezdésében foglalt tiltó rendelkezés nem jelenti azt, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti másodfokú eljárásban – alapos hivatkozás mellett – ne lennének bővíthetőek a megszüntetési módok.

Ezért az ingatlan felperes nevén jegyzett illetőségének megváltására az elsőfokú bíróság által feljogosított I. rendű alperesnek a teljesítőképessége hiányára tett fellebbezési nyilatkozatára a másodfokú eljárásban benyújtott felperesi keresetmódosítás érdemben vizsgálendő és vizsgálható volt.

A PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről rendelkező 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VIII. e) pontja szerint a fellebbezési bíróság csak akkor nem bírálhatja felül az elsőfokú bíróság ítéletének érdemi rendelkezését, ha a fellebbezéssel kizárólag a perköltség kérdésében éltek.

A perbeli 60 nm² alapterületű társasházi panel-lakásnak a régi Ptk. 148. § (1) bekezdése szerinti természetbeni megosztása – annak alapterülete, elrendezése folytán – szóba sem kerülhetett, míg a 148. § (3) bekezdésén alapuló árverezési értékesítés lehetőségét a felperes és az I. rendű alperes a 2016. március 31. napján tartott másodfokú tárgyaláson egybehangzóan kizárta. (17.Pf.21.039/2015/5. számú jegyzőkönyv 3. oldal 5. bekezdés)

A másodfokú bíróságnak a mindkét fél által a régi Ptk. 148. § (2) bekezdése szerinti – a másik illetőségének a magához váltására vonatkozó – kérelmét kellett vizsgálnia, valamennyi releváns peradatnak a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelésével.

A felek kérelmei és teljesítőképességének a konkrét vizsgálatát azonban megelőzi a perbeli ingatlan beköltözhető forgalmi értékével kapcsolatos nézetkülönbség tisztázása, mely egyrészt abból adódik, hogy a felek az elsőfokú eljárás során nem voltak olyan anyagi helyzetben, hogy – az elsőfokú bíróság többszöri felhívása és tájékoztatása dacára – megelőlegezzék az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő díját, másrészt az általuk az elsőfokú eljárás során csatolt magánszakértői vélemények adatainak a mérlegelésével meghozott elsőfokú érdemi döntést mindkét fél fellebbezéssel támadta.

A másodfokú tárgyalás berekesztése előtt az I. rendű alperes annyiban leszállította a fellebbezési kérelmét, hogy nem vitatta az elsőfokú ítéletben rögzített 12.000.000 forintos beköltözhető forgalmi értéket. (17.Pf.21.326/2016/6. jegyzőkönyv 3. oldal 6., 8. bekezdés)

A felperes – a fentebb ismertetett kérelmek szerint – a másodfokú tárgyaláson tett tájékoztatásra akként nyilatkozott, hogy nem tudja megelőlegezni a szakértői költségeket (2016. március 31.

napján megtartott tárgyalás, 5. számú jegyzőkönyv 2. oldal 1 bekezdés), míg az utóbb csatolt folytatás iránti kérelmében ingatlanforgalmi szakértői bizonyítást indítványozott.

A Pp. 235 § (1) bekezdésben foglalt tiltó rendelkezéssel szemben hivatkozott arra a felperes – megváltoztatva a korábban a másodfokú eljárásban tett nyilatkozatát is –, hogy a másodfokú eljárásban mód nyílhat igazságügyi szakértő bevezetésére, holott ilyen indítványa az elsőfokú eljárás során nem volt, ezért okkal kérte az I. rendű alperes a felperesi bizonyítási indítvány mellőzését a másodfokú eljárásban.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt szabályok sérelme nélkül állapította meg a felek által rendelkezésre bocsátott magánszakértői vélemények alapján – az egyéb adatok, így a 2005-ös beköltözés előtti 3.000.000 forintos felújítási költséget is figyelembe véve –, hogy az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 12.000.000 forint, melynek 700.000 forinttal történő felemelésére, a felperesi fellebbezés teljesítésére – a lakás nem vitatottan felújításra szoruló állapotát is figyelembe véve – nincs elfogadható indok.

Kiemeli az ítéletábra, hogy a fenti 12.262.000 forintos végső érték meghatározás nem a felperes ekörben előadott fellebbezési hivatkozás részbeni teljesítését, hanem a beépített konyhafelszerelési tárgyak figyelembevételét jelenti.

A közös tulajdonnak az értékesítés (megváltás) útján történő, a régi Ptk. 148. § (2) bekezdésén nyugvó megszüntetése esetén lényeges szempont, hogy ahhoz a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges.

Általánosságban az is nyilvánvaló, hogy a bennlakó – egyéb elhelyezési lehetőséggel nem rendelkező – tulajdonostárs érdeke, hogy a lakásszükséglete továbbra is biztosított legyen, ezért is vizsgálni kell, hogy a megfelelő ellenérték teljesítésére képes-e.

A másodfokú eljárásban utóbb mindkét fél kérte a feljogosítását a perbeli ingatlan magához váltására, ezért a teljesítőképességük körében mérlegelni kellett a jövedelmi, vagyoni viszonyukat, hitelképességüket, a közös tulajdonnal kapcsolatos kötelezettségeik eddigi teljesítését, és más méltánylást érdemlő személyes körülményeiket, élethelyzetüket.

A felperes által a 2017. március 2. napján csatolt adatokból megállapítható, hogy határozatlan idejű munkaviszonyából 463.649 forintos jövedelemmel rendelkezik, a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekre utalással igazolta, hogy 3.000.000 forint munkáltatói hitel igénybevételeire válhat jogosulttá. E mellett egyéb, 2.300.000 forint összegű megtakarításra, így nyugdíj előtakarékosági betételre, valamint lakáselőtakarékosági megtakarításra is hivatkozott. Összességében 5.300.000 forint teljesítőképességet látott igazoltnak az I. rendű alperes tulajdoni illetőségének megváltására. A perbeli ingatlant – a házassági bontóperben kötött megosztott használat lehetősége mellett – önként hagyta el, lakhatása megoldott. A felperes beszerezte a II. rendű alperes elvi hozzájárulását a perbeli ingatlan további megterheléséhez, az általa hivatkozott munkáltatói hitel megfelelő biztosításához is.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes által hivatkozott munkáltatói kölcsön sikeres igénylése – felperesnek kedvező érdemi másodfokú döntés esetén – alappal valószínűsíthető. Azonban kellőképpen nem igazolt, hogy a nyugdíj és a lakás-előtakarékosági megtakarításokhoz a felperes az általa hivatkozott összegben ténylegesen hozzájuthat-e, figyelemmel például a nyugdíj-előtakarékoság meghatározott céljára, mely az ítéletábra szerint kétséges. A felperest a havi nettó jövedelmének viszonylagosan magas összege nagy valószínűséggel akkor is hitelképesé teszi, ha vállalja a perbeli ingatlanra fizetendő, a II. rendű alperessel szemben fennálló kölcsönök törlesztését is. Ugyanakkor rendkívül méltánytalan lenne az ingatlan eddigi terheit viselő I. rendű alperessel

szemben, ha a hitel felét csak részletekben teljesítené a felperes, mivel ... környékén 5.000.000 forintot alig meghaladó összegből az I. rendű alperes nagy valószínűséggel nem jutna megfelelő ingatlanhoz.

Az I. rendű alperes lakhatása a perbeli ingatlanban oldható meg, azt az életközösség megszakadása óta az időközben nagykorúvá és önellátóvá vált gyermekkel közösen használja. Az I. rendű alperes nyugellátása 187.000 forintra emelkedett, melyből a havi 57.000 forintra mérsékelt hitelt kell törlesztenie. A másodfokú tárgyalás berekesztése előtt úgy nyilatkozott, hogy az elsőfokú ítéletben rögzítettekkel egyezően kívánja a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését, részletfizetéssel képes a megfelelő teljesítésre.

Nem vitatható, hogy általánosságban a bíróság jogerős ítéletével szemben támasztott legfontosabb követelmény annak végrehajthatósága. Vonatkozik ez a házastársi közös vagyon megosztása és a közös tulajdon megszüntetése iránti perekre is. Azonban a fent kiegészített tényállás szerinti adatoknak a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelésével a másodfokú bíróság módot és lehetőséget látott az elsőfokú ítélet érdemi rendelkezéseinek a helybenhagyásával az I. rendű alperes feljogosítására a magához válásra.

Kétségtelen, hogy a felperes 2,5-szer nagyobb összegű havi bevétellel számolhat, mint az I. rendű alperes, ugyanakkor az I. rendű alperes – az elsőfokú ítélet meghozatala óta – az ún. „forintosítást” követően 82.000 forint helyett 57.000 forintot köteles a banknak fizetni, és a közös gyermek tényleges, napi igényeinek a finanszírozása sem terheli. Az ítéletábra mindezek mellett alapvető jelentőséget tulajdonított a fellebbezési tárgyaláson (2017. március 2.) tett azon alperesi képviselői – minden vonatkozásban helytálló – nyilatkozatnak, hogy rendkívül méltánytalan az a felperesi magatartás az I. rendű alperesre, hogy éveken át milliós megtakarításokat gyűjt, emellett nem tesz eleget a II. rendű alperessel szemben vállalt szerződéses kötelezettségének, mely az I. rendű alperest és a vele lakó már nagykorú gyermeket is rendkívül méltánytalan helyzetbe hozta. Ez a felperesi magatartás a felek személyes viszonyainak vizsgálatát illetően alapvető jelentőséggel bír, mely által megelőzi a fenti, a teljesítőképesség kérdésében megállapítható, a felperes javára szóló indokokat. Ugyancsak nagy jelentőséggel bír, hogy a felperes lakhatása az elmúlt 8 évben megoldott volt, továbbá azt is mérlegelési körbe vonta a másodfokú bíróság, hogy a felperes elköltözése után a felek gyermekéről az I. rendű alperes a perbeli lakásban gondoskodott.

Az alábbiakban kifejtendő indokok szerint – az elsőfokú rendelkezések részbeni, az I. rendű alperes terhére történt megváltoztatása eredményeként – számottevően nem nőtt a fizetési kötelezettsége, mely ugyancsak az elsőfokú ítélet helybenhagyását indokolta.

A rendelkezésre álló peradatok összevetésével az a meggyőződés alakult ki a másodfokú bíróságban, hogy az I. rendű alperes képes a megfelelő teljesítésre, ezért a másodfokú eljárásban benyújtott, a közös tulajdon megszüntetésének más módjára vonatkozó felperesi kérelmet alaptalannak találta.

Mindezek értelmében – a részben eredményes felperesi fellebbezés, és az elsőfokú ítélet meghozatala óta eltelt huzamosabb időszak alatt teljesített hitelek figyelembevételével – a megváltási ár az alábbiak szerint módosul:

Az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke a beépített bútorokkal, lakásfelszerelési tárgyakkal: 12.262.000 forint.

Az I. rendű alperes a másodfokú tárgyalás előtt 2017. február 27-ei irata mellékleteként csatolta a II.

rendű alperes igazolását arról, hogy 2017. február 1-jén a még fennálló le nem járt hitel összege $(255.208 + 1.842.537 =) 2.097.745$ forint, melyből az I. rendű alperes – úgy, mint az elmúlt 7 évben – 2017. február hónapban már megfizetett 57.000 forintot $(2.097.745 - 57.000 = 2.040.745$ forint. $12.262.000 - 2.040.745 = 10.221.255$).

Tehát 10.221.255 forint az ingatlan tehermentes értéke, melynek fele 5.110.627 forintot tesz ki. Ehhez kell hozzászámítani a felek által nem vitatott ingó értékkülönbözetből az I. rendű alperest terhelő 15.350 forintot, mely 5.125.977 forintot eredményez.

Az így kapott értékből kell levonásba helyezni az I. rendű alperes által a felperes helyett 2010 márciusától a másodfokú ítélet meghozataláig kifizetett hitel összegét.

Ez 2010 márciusától 2014. október 9-ig – nem vitatottan – 1.855.250 forint, míg 2010. márciustól 2017 márciusáig (a márciusi hónapot figyelmen kívül hagyva) 5.318.500 forint + két havi befizetés $(2 \times 57.000) = 5.432.500$, melynek a fele 2.716.250 forint.

A felperes a II. rendű alperes által csatolt iratok alapján a 2010 márciusától 2017. január közepéig az I. rendű alperes által kalkulált teljes időszakra szóló törlesztést 5.318.500 forintban jelölte meg, míg az I. rendű alperes ugyanezen időtartamban 5.518.500 forinttal számolt (2017. II. 27-ei irat).

A II. rendű alperesnek a Pf. 4. sorszámú irataiból egyértelműen kitűnik, hogy a felek által megjelölt különbözet a forintosítás során felmerült 200.000 forintból adódik, amelyet nem az I. rendű alperes fizetett be, hanem a bank teljesítés nélkül számolta el, ezért a másodfokú bíróság a felperes által megjelölt összeggel kalkulált.

$5.125.977 - 2.716.250 = 2.409.727$ forint, melyet 40.162 forintos részletekben 60 hónap alatt jogosult megfizetni az I. rendű alperes a felperesnek valamennyi perbe vitt igény, a házastársi közös vagyon teljeskörű megosztásának eredményeként – megváltási ár jogcímén.

Nem találta ugyanis alaposnak az ítéletábra a felperesnek a Pp. 217. § (3) bekezdésében foglaltak szerint 60 hónapban megállapított részletfizetés időtartamának a mérséklésére irányuló jogorvoslati kérelmét.

Kétségtelen, hogy ilyen hosszú teljesítési periódus nem szolgálhatja a hitelező fél érdekeit, és a bírói gyakorlat általánosságban is 1-2 éves részletfizetési kedvezményt tart elfogadhatónak.

Azonban a másodfokú bíróság megítélése szerint a részletekben történő teljesítés lehetőségének a mérlegelésénél is jelentőséget kaphatnak az eset egyedi szempontjai. Nem kétséges ugyanis, hogy az I. rendű alperesnél 2,5-szer magasabb havi jövedelmet szerző felperes 2010 márciusa óta, azaz 84 hónapja nem tesz eleget a jelzálogjogosult bank felé a kölcsönszerződésekben vállalt kötelezettségének, melyhez képest akkor sem tekinthető méltánytalannak a 60 havi részletfizetés biztosítása, ha az irányadó PK 187. állásfoglalás szerint is kivételes esetben sújtható a jogosult fél azzal, hogy csak huzamos időszak elteltével teljesülnek a jogos hitelezői igényei.

Az irányadó bírói gyakorlat szerint a közös tulajdon megszüntetése iránti perben a megváltási ár részletekben történő megfizetésének engedélyezésére akkor nyílik lehetőség, ha az a jogosult nem méltánytalan. (BH1977. 274.)

Mindezek értelmében az ítéletábra álláspontja szerint helyes mérlegelésen alapuló döntésével engedélyezett az elsőfokú bíróság részletfizetést az I. rendű alperesnek. Felperes esetében méltánytalanságról annál inkább nem lehet szó, mivel az I. rendű alperes hosszú éveken át kb. havi 40.000 forintot teljesített helyette a hitelező bank részére.

Mindezek alapján a felperes fellebbezése kisebb részben vezetett eredményre, ezért a másodfokú

bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján kisebb részben megváltoztatta, míg egyebekben helybenhagyta.

Az ítéletábra annyiban pontosította az elsőfokú bíróságnak az ingatlanügyi hatósághoz intézett, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28. § (1) bekezdésén alapuló megkeresését, hogy az alperesi jogszerzés átvezetésére a teljes megváltási ár megfizetésének igazolását követően nyílik lehetőség.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (későbbiekben: Itv.) 39. § (1) bekezdése alapján a felperesi fellebbezésben vitatott érték 481.000 forint, míg az I. rendű alperes esetében 440.000 forint.

A fenti indokok alapján a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése szerinti felperesi részleges pernyertességről beszélhetünk, azonban a másodfokú költségek viselésénél nem hagyható figyelmen kívül, hogy a felperesnek az eljárásjogi értelemben megengedett másodfokú keresetmódosítása, a perrel érintett ingatlan I. rendű alperes nevén jegyzett illetőségnek a magához váltására benyújtott kérelme nem vezetett eredményre.

Ezért az általános szabályok, az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VIII. g) pontja szerint a felek egyenlő arányban viselik az Itv. 46. § (1) bekezdésén alapuló, mindösszesen $(481.000 + 440.000 =) 921.000$ forintos fellebbezési pertárgy értékhez igazodó 73.700 forint fellebbezési illetéket. Ennek megfizetésére illetékfeljegyzési jogukból adódóan kötelesek a 6/1986 (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján. A felperes és az I. rendű alperes a másodfokú eljárásban felmerült egyéb költségeiket is maguk viselik.

Budapest, 2016. március 16.

. Lukács Zsuzsanna s. k.

a tanács elnöke

Kepesné dr. Bekő Borbála s. k.

előadó bíró

. Tóth Gabriella s. k.

bíró