

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.643/2017/7. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Mészáros Mátyás Zoltán ügyvéd és dr. Pozsonyi Katalin ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Vass László ügyvéd és dr. Tenke Anna ügyvéd által képviselt I. r., II. r., **(személy neve)** által képviselt III. r., Cég képviselő 9 által képviselt IV. r., V. r., **(személy neve)** által képviselt VI. r., Cég képviselő 3 által képviselt VII. r., VIII. r., IX. r., I.rendű alperes neve által képviselt X. r., **(ügyvezető neve)** ügyvezető által képviselt XI. r., Cég képviselő 2 által képviselt XII. r., dr. képviselő 2 által képviselt XIV. r., XV. r., Cég képviselő 7 által képviselt XVI. r., Cég képviselő 5 által képviselt XVII. r., képviselő 1 által képviselt XVIII. r. és XIX. r. alperesek ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2016. június 21. napján kelt 13.P.22.382/2012/167. számú ítélete ellen az I. r. alperes részéről 168. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és a felperes Pf.II.21.179/2016/7. számú csatlakozó fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

í t é l e t e t:

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

Megállapítja, hogy a felperes **(felperes személyes adatai)** házastársi közös vagyon jogcímén megszerezte a **(település 1. neve) (ingatlan 1. hrsz.).** hrsz. alatt nyilvántartott, természetben **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe).** szám alatt ingatlan 1/10 tulajdoni hányadát - az általa adásvétel jogcímén megszerzett, és a tulajdonaként nyilvántartott 3/10 tulajdoni hányadon felül -, és ezáltal az I. r. alperes javára bejegyzett tulajdoni hányad 6/10 részre csökken.

Megkeresi a Csongrád Megyei Kormányhivatal **(település 1. neve)**i Járási Hivatalát a **(település 1. neve) (ingatlan 1. hrsz.).** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant érintő fent megjelölt tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetése végett.

Elrendeli a **(település 1. neve) (ingatlan 1. hrsz.).** hrsz.-ú, **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe).** szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítés útján az alábbi árverési feltételek mellett:

- Az ingatlan legkisebb árverési vételára beköltözhetően 37 000 000 (harminchétmillió) Ft, amelyből a felperest 14 800 000 Ft (tizennégymillió-nyolcszázézer) Ft, az I. r. alperest 22 200 000 Ft (huszonkétmillió-kétszázézer) Ft illeti meg.
- A felperesnek és az I. r. alperesnek járó árverési vételárból annak kifizetését megelőzően levonásba kell helyezni az árverési értékesítés költségeit, amelyből a felperes 4/10, az I. r. alperes 6/10 részt köteles viselni.
- Az árverési vételárból kell kielégíteni az ingatlant terhelő jelzálogjog jogosultjának (eljárást segítő 2.) a követelését oly módon, hogy a felperesnek járó vételárrészből a követelés 16,5 %-át, míg az I. r. alperest illető vételárrészből a követelés 83,5 %-át kell levonni, és a jelzálogjog jogosultja részére kifizetni.

- Sikeres árverés esetén az I. r. alperes köteles az ingatlant családtagjaival együtt elhagyni és ingóságaitól kiürített állapotban a végrehajtó részére átadni.

Megállapítja, hogy a felperes **(felperes személyes adatai)** házastársi közös vagyon jogcímén megszerezte a **(település 1. neve) (ingatlan 2. hrsz.)**. hrsz. alatt felvett, természetben a **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)**. szám alatti ingatlan 118/5692 tulajdoni hányadát az I. r. alperes **(I.r. alperes személyes adatai)** tulajdonaként nyilvántartott 236/5692 tulajdoni hányadból, és ezáltal az I. r. alperes javára bejegyzett tulajdoni hányad 118/5692 részre csökken.

Megkeresi a Csongrád Megyei Kormányhivatal **(település 1. neve)**i Járási Hivatalát a **(település 1. neve) (ingatlan 2. hrsz.)**.(ingatlan 1. hrsz.). hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant érintő, fent megjelölt tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson való átvezetése végett.

A **(település 1. neve) (ingatlan 2. hrsz.)**. hrsz.-ú **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)**. szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdont részben megszünteti akként, hogy a felperes 118/5692 tulajdoni hányadát az I. r. alperes tulajdonába adja 5 365 000 (ötmillió-háromszázhatvanötezer) Ft megváltási ár ellenében.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 60 napon belül fizessen meg a felperesnek 7 161 423 (hétmillió-százhatvanegyezer-négyszázhuszonhárom) Ft-ot megváltási ár és értékkiegyenlítés címén.

Megkeresi a Csongrád Megyei Kormányhivatal **(település 1. neve)**i Járási Hivatalát, hogy 5 365 000 (ötmillió-háromszázhatvanötezer) Ft megváltási ár megfizetésének igazolását követően jegyezze be a **(település 1. neve), (ingatlan 2. hrsz.)**. hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapjára az I. r. alperes 118/5692 arányú tulajdonszerzését közös tulajdon megszüntetése jogcímén a felperes tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy a fenti 5 365 000 (ötmillió-háromszázhatvanötezer) Ft megváltási ár megfizetésének igazolásáig fizessen meg a felperesnek 2017. október 1. napjától minden hónap 15. napjáig előre esedékesen havi 45 460 (negyvenötezer-négyszázhatvan) Ft használati díjat.

A II-XIX. r. alpereseket a fentiek tűrésére kötelezi.

A felperes és az I. r. alperes a perrel kapcsolatos elsőfokú eljárási költségeiket maguk viselik.

A feljegyzett 1 500 000 (egymillió-ötszázezer) Ft elsőfokú eljárási illetékből a felperes és az I. r. alperes 750 000 - 750 000 Ft-ot köteles megfizetni a Magyar Államnak az állami adóhatóság felhívására.

Az állam által előlegezett 237 363 (kétszázharminchétezer-háromszázhatvanhárom) Ft költségből a felperes 118 681 (száztizennyolcezer-hatszáznyolcvanegy) Ft-ot, míg az I. r. alperes 118 682 (száztizennyolcezer-hatszáznyolcvankét) Ft-ot köteles megfizetni a Szegedi Törvényszék költségvetési elszámolási számlájára a bírósági gazdasági hivatal felhívásában megjelölt módon.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 400 000 (négy százezer) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 1 821 523 (egymillió-nyolcszázhuszonegyezer-ötszázhuszonhárom) Ft fellebbezési és 34 488 (harmincnégyezer-négyszáznyolcvannyolc) Ft csatlakozó fellebbezési illetékből a felperes 303 137 (háromszázháromezer-százharminchét) Ft-ot, az I. r. alperes 1 552 874 (egymillió-

ötszázötvenkétezer-nyolcszáznegyvenhét) Ft-ot köteles megfizetni az államnak az állami adóhatóság felhívására.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. r. alperes 1997. decemberétől élettársi, majd 1999. december 11. napjától házastársi kapcsolatban éltek. Életközösségükből 1998. március 16. napján **(gyermek 1. neve)** és 2000. november 18. napján **(gyermek 2. neve)** utónevű gyermekeik születtek. A házassági életközösségük 2010. júniusában megszakadt, házasságukat a **(település 1. neve)**i Városi Bíróság a 2012. augusztus 25. napján jogerőre emelkedett 5.P.20.885/2011/7. számú ítéletével felbontotta. A peres felek **(gyermek 1. neve)** utónevű gyermeke az I. r. alperesnél, míg **(gyermek 2. neve)** a felperesnél került elhelyezésre. A felperes **(gyermek 2. neve)** nevű gyermekével együtt a saját tulajdonát képező **(település 2. neve)**, **(felperes különvagyonú ingatlana)** szám alatti ingatlanba költözött, míg a volt házastársak **(település 1. neve)**, **(ingatlan 1. címe)**. szám alatti utolsó közös lakásában az I. r. alperes maradt a fiúgyermekkel.

Az I. r. alperes a felperessel létesített élettársi kapcsolata kezdetekor beltagja volt, és azóta is beltagja az **(ingatlan 2. címe)**. szám alatti ingatlanban gyógyszertár üzemeltetésével foglalkozó X. r., valamint a XVII. r. alperesi betéti társaságoknak. Az előbbi cég kültagja az I. r. alperes korábbi házastársa, **(korábbi házastárs neve)**, míg az utóbbié az I. r. alperes édesanyja.

A felperes és az I. r. alperes az 1999. július 16. napján kelt adásvételi szerződéssel 7 950 000 Ft vételárért megvásárolták a **(település 1. neve)**, **(ingatlan 1. címe)**. szám alatti ingatlant, amelyből a felperes 3/10, míg az I. r. alperes 7/10 tulajdoni hányadot szerzett. Ezt követően 2002. november 11. napján az **(O.)** Bank Nyrt.-től 8 500 000 Ft összegű kölcsönt vettek fel, amelynek felhasználásával az ingatlan szárazkapu bejárattól balra eső részét felújították, jelenleg az I. r. alperes ebben az ingatlanrészben lakik családjával.

Az I. r. alperes 1999. december 10. napján bérleti szerződést kötött a XVII. r. alperessel, amely alapján a betéti társaság határozatlan időtartamra bérbe vette a **(település 1. neve)**, **(ingatlan 1. címe)**. szám alatti ingatlan 150 m² -es alapterületű, a szárazkapu bejárattól jobbra eső részét. A szerződés 3. pontjában foglaltak szerint a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a bérlő az ingatlanon saját költségére felújítási, átalakítási munkálatokat végez, a felújítás tartama alatt azonban bérleti díjat nem kell fizetnie. A felújítás befejezésének végső időpontjaként 2002. december 31. napját határozták meg. A szerződés 4. pontja szerint a felújítás befejezésétől, de legkésőbb 2003. január 1. napjától a bérlő által fizetendő bérleti díj havi 225 000 Ft. A bérlő a felújítási munkákat részben elvégezte, azok eredményeként az ingatlanrész jelenleg szerkezetkész állapotú.

Az **(O.)** Bank Nyrt.-től a **(ingatlan 1. címe)** ingatlan felújítására felvett kölcsönből még fennmaradó részt a felperes és az I. r. alperes a **(R.)** Rt.-től 2006. január 27. napján felvett kölcsönből kiegyenlítette. A kölcsön visszafizetésének biztosítására a felek jelzálogjogot alapítottak a pénzüintézet javára a **(ingatlan 1. címe)** ingatlanra.

A X. r. alperes 2008-ban kölcsönt igényelt a II. r. alperestől (eljárást segítő 2.), a pénzüintézet azonban a X. r. alperest nem ítélte hitelképesnek, ezért helyette az I. r. alperes kötött

kölcsönszerződést a bankkal. A 2008. szeptember 18. napján létrejött deviza alapú kölcsönszerződés alapján a II. r. alperes 18 750 000 Ft-ot folyósított az I. r. alperes számlájára, amelyből az I. r. alperes - a korábbi kölcsön teljes kiegyenlítéseként - 6 191 771 Ft-ot átutalt a **(R.)**nak, 12 000 000 Ft-ot pedig X. r. alperes bankszámlájára utalt át „tagi kölcsön visszafizetése” közleménnyel. A kölcsön biztosítékeként a **(település 1. neve)**, **(ingatlan 1. címe)**. szám alatti ingatlanra a II. r. alperes javára jelzálogjog került bejegyzésre. Az életközösség megszakadását követően a kölcsöntartozásból az I. r. alperes 2017. május 16. napjáig 7 890 087 Ft-ot törlesztett.

Az I. r. alperes május 1. napján megvásárolta a **(település 1. neve)** **(ingatlan 2. hrsz.)**. hrsz. alatt felvett, **(ingatlan 2. címe)**. szám alatti ingatlan 80/5692 tulajdoni hányadát, majd a 2005. március 11. napján kelt adásvételi szerződéssel további 156/5692 tulajdoni hányadot szerzett. Az ily módon tulajdonába került 236/5692-ed tulajdoni hányadnak a természetben 90,92 m² területű helyiség felel meg, amely az ingatlan földszinti részén található, abban jelenleg a X. r. alperes gyógyszertárat üzemeltet. A III.-XIX. r. alperesek az ingatlan további tulajdonostársai, köztük és az I. r. alperes között az ingatlan használata természetben megosztott.

A volt házastársak életközösségük fennállása alatt 262 800 Ft összegű közös költséget fizettek ki a közös vagyon terhére a felperes különvagyonát képező **(település 2. neve)-i** ingatlanra. Az életközösség megszakadása után az I. r. alperes egyenlítette ki a **(ingatlan 1. címe)** ingatlan életközösség alatti használatával felmerült közüzemi díjat 95 531 Ft összegben, míg a felperes részére **(O.)** magánnyugdíj pénztári tagsági díj visszafizetése címén 2011. március 1. napján 210 000 Ft került átutalásra, 2010. június 10. napján a **(F.)** Kft.-től 12 844 Ft összegű jutalékban részesült, 2012. szeptember 17. napján pedig visszavásárolta a **(M.)** tandíjbiztosítást, amelyért 1 384 952 Ft-ot kapott.

A felperes és az I. r. alperes megélhetését együttélésük alatt a X. r. és a XVII. r. alperestől felvett osztalék, valamint a X. r. alperes által fizetett bérleti díj biztosította. Ezen felül a felperes és az I. r. alperes is munkaviszonyban állt a X. r. alperessel, onnan a minimálbérnek megfelelő jövedelemben részesültek.

Az életközösség megszakadásának időpontjában a X. r. alperes 10 500 000 Ft tagi kölcsönt és 12 000 000 Ft összegű ki nem fizetett osztalékot tartott nyilván a könyvelésében.

A felperes módosított kereseti kérelmében az I. r. alperessel fennállott életközössége alatt szerzett házastársi közös vagyon megosztását kérte.

Házastársi közös vagyoni szerzés jogcímén a **(település 1. neve)**, **(ingatlan 1. címe)**. szám alatti ingatlan tekintetében további 1/10 tulajdoni hányada ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését kérte arra figyelemmel, hogy az ingatlanon az **(O.)** Bank Nyrt.-től felvett kölcsön teljes összegének felhasználásával jelentős értéknövelő beruházásokat végeztek. Vitatta, hogy a beruházásokhoz az I. r. alperes különvagyonával hozzájárult volna. Az így módosult tulajdoni arányok figyelembevételével kérte a közös tulajdon megszüntetését és a 4/10 tulajdoni illetőségének az I. r. alperes tulajdonába adását megfelelő ellenérték fejében.

A **(település 1. neve)**, **(ingatlan 2. címe)**. szám alatti ingatlanból az I. r. alperes nevében nyilvántartott, de közös tulajdonukat képező 236/5692 ingatlanrész 1/2 részére kérte a tulajdonjoga megállapítását és a közös tulajdon megszüntetését a tulajdoni hányada I. r. alperes tulajdonába adása útján. Az ingatlan 80/569 részaránya után az életközösség megszakadásának időpontjától kezdődően havi 178 000 Ft, míg a 156/5692 rész után 130 800 Ft használati díj megfizetésére kérte kötelezni az I. r. alperest.

Állította, hogy a II. r. alperestől felvett kölcsön csak részben és annyiban tekinthető közös adósságnak, amennyiben azt a **(R.)**től felvett kölcsön visszafizetésére fordították, míg annak további része az I. r. alperes külön adóssága arra figyelemmel, hogy azt az I. r. alperes a X. r. alperes likviditási problémáinak megoldására fordította. Nem ellenezte a II. r. alperes felé fennálló közös adósság rá eső része, illetve az I. r. alperes által az életközösség megszakadása óta teljesített törlesztőrészek elszámolását.

Az I. r. alperes ellenkérelmében a házastársi közös vagyon megosztását nem ellenezte, maga is kérte az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését, azonban a felperestől eltérő forgalmi értékek alapulvételével.

Vitatta, hogy a **(ingatlan 1. címe)** ingatlanban a felperest többlet tulajdoni hányad illetné, állította, hogy az ingatlanon a XVII. r. alperes végzett átalakítási, felújítási munkálatokat, kifejezetten az ő tulajdoni hányadát érintően, az ő részére nyújtott ajándékként. Utalt arra, hogy a XVII. r. alperes a vele kötött bérleti szerződés alapján a beruházások ellenértékének megfelelő bérleti díjat „lelakta”, míg az édesapja a felújításhoz 840 000 Ft-tal járult hozzá, ami ugyancsak a javára vehető figyelembe.

Kiemelte, a **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)**. szám alatti ingatlannak csupán a 80/5692 tulajdoni hányada tekinthető közös vagyonnak, a további 156/5692 tulajdoni hányadot állítása szerint különvagyonából vásárolta. Sem a forgalmi érték, sem az ingatlan használati díja tekintetében nem fogadta el a perben kirendelt szakértő megállapításait, a használati díjat illetően a X. r. alperessel kötött bérleti szerződésben megjelölt, és a bérlő által ténylegesen teljesített bérleti díjat kérte figyelembe venni.

A felperes terhére kérte elszámolni a különvagyonon ingatlanára az életközösség tartama alatt kifizetett közös költség összegét, a felperes által visszavásárolt életbiztosítási díjat, a **(ingatlan 1. címe)** ingatlan 2010. május havi rezsiköltségét, valamint a felperes által felvett ügynöki díjat.

Állította, hogy együttélésük alatt a X. r. alperestől 10 500 000 Ft tagi kölcsönt vettek fel, amelyet a megélhetésükre fordítottak, ennek fele a felperes terhére elszámolandó.

Közös adósságként kérte figyelembe venni a II. r. alperessel szemben fennálló kölcsöntartozás teljes összegét, utalva arra, hogy abból kiegyenlítették a **(R.)** felé fennálló korábbi kölcsöntartozásukat, míg a fennmaradó 12 000 000 Ft-ból a X. r. által megelőzően részükre nyújtott tagi kölcsönt fizették vissza. Kérte a javára elszámolni az életközösség megszakadása óta általa a különvagyonra terhére kifizetett törlesztőrészeket, továbbá a tartozás még fennálló részének felperesre eső hányadát.

A II-XIX. r. alperesek nem ellenezték a kereset teljesítését.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes és az I. r. alperes házastársi közös vagyonát megosztotta. A **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe)**. szám alatti ingatlanból további 1/10 tulajdoni hányadot a felperes tulajdonába adott, és az így meglevő 4/10 tulajdoni hányadot 15 720 000 Ft megváltási ár megfizetése ellenében az I. r. alperes tulajdonába adta. A **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)**. szám alatti ingatlanból az I. r. alperes tulajdonaként nyilvántartott 236/5692 tulajdoni hányadból 118/5692 tulajdoni hányadot a felperes tulajdonába adott, majd az ingatlanon fennálló közös tulajdont oly módon szüntette meg, hogy a felperes fenti tulajdoni hányadát 7 397 790 Ft megváltási ár megfizetése ellenében adta az I. r. alperes tulajdonába. Kötelezte az I. r. alperest, hogy 60 napon belül fizessen meg a felperesnek 24 743 798 Ft-ot. A II-XIX. r. alpereseket a fentiek tűrésére kötelezte. Megállapította, hogy a felperes és az I. r. alperes a perrel kapcsolatos költségeit maga viseli. A feljegyzett eljárási illetékből a felperest és az I. r. alperest külön-külön 750 000 - 750 000 Ft megfizetésére kötelezte. A fentiekén túlmenően az I. r. alperest kötelezte a 237 363 Ft összegű állam által előlegezett költségből 118 682 Ft megfizetésére.

Határozatának indokolása szerint a **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe)**. szám alatti ingatlanon végzett értéknövelő beruházásokat a volt házaspár teljes egészében közös vagyonukból finanszírozták, az **(O.)** Bank Nyrt.-től felvett 8 500 000 Ft-ot ugyanis az ingatlan lakhatóvá tételére fordították. Objektív bizonyíték hiányában a beruházások forrását illetően nem fogadta el az I. r. alperes különvagyoni hozzájárulásaként az állítása szerint az édesapja által rá tekintettel kifizetett 840 000 Ft-ot, és a XVII. r. alperes által a **(ingatlan 1. címe)** ingatlanon végzett felújítási munkálatok értékét sem. Ez utóbbit illetően rámutatott, a bérlőnek a felújításokra tekintettel a szerződés szerint meghatározott bérleti díjat nem kellett megfizetnie, ezáltal a beruházást nem ellenszolgáltatás nélkül végezte. Mindezek alapján a felperest - a beruházások folytán előálló értéknövekedés alapján - megillető tulajdoni hányadot a keresetben foglaltak szerint 1/10 tulajdoni illetőségben találta megállapíthatónak, és az ingatlanon fennálló közös tulajdont oly módon szüntette meg, hogy a felperes 4/10 tulajdoni hányadát a szakértő által kimunkált, az életközösség megszakadásának időpontjában irányadó 39 300 000 Ft forgalmi érték alapulvételével 15 720 000 Ft megváltási ár ellenében adta az I. r. alperes tulajdonába.

Megállapította, hogy a **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)**. szám alatti ingatlan 236/5692 tulajdoni hányadát az I. r. alperes az életközösség fennállása alatt vásárolta, s miután nem bizonyította, hogy a vételárat részben különvagyonából egyenlítette ki, ezt az ingatlanhányadot a házastársi közös vagyonhoz tartozónak minősítette. A perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleményét elfogadva megállapította, hogy a közös vagyonhoz tartozó ingatlanrész 2010. júliusi értéke 162 732 Ft/m², így az I. r. alperes tulajdonaként nyilvántartott 90,94 m² forgalmi értéke 14 795 594 Ft. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette, a felperes tulajdoni hányadát az I. r. alperes tulajdonába adta 7 397 797 Ft megváltási ár ellenében.

A felperes használati díj iránti igényét kizárólag a gyógyszerházként működő ingatlanrészt illetően ítélte megalapozottnak, a szakvélemény alapján a felperesre eső 45,46 m² területre megállapítható használati díjat havi 64 221 Ft-ban határozta meg, e címen az I. r. alperest a perrel érintett időszak vonatkozásában 4 623 912 Ft megfizetésére kötelezte (2010. július 1. - 2016. június 30.).

A volt házastársak adósságait vizsgálva megállapította, hogy a **(ingatlan 1. címe)** ingatlan felújítására az **(O.)** Bank Nyrt.-től felvett 8 500 000 Ft-ból fennálló tartozást a **(R.)** Zrt. által 2006. január 27-én folyósított 14 000 000 Ft-ból egyenlítették ki, majd ez utóbbi kölcsön még fennálló részét a II. r. alperestől 2008. december 18. napján felvett 18 750 000 Ft-ból fizették vissza. Ebből a kölcsönből közös adósságnak csak a **(R.)** felé fennálló tartozás kiegyenlítéseként kifizetett 6 191 771 Ft-ot vette figyelembe, míg az ezt meghaladó 12 000 000 Ft-ot az I. r. alperes külön adósságaként kezelte arra figyelemmel, hogy azt az I. r. alperes a X. r. alperes részére utalta át. Erre tekintettel az I. r. alperes által az életközösség megszakadásától 2016. június 30. napjáig kifizetett - számítása szerint - 976 792 Ft 33 %-át, azaz 4 282 342 Ft-ot tekintett a volt házastársak közös adósságának, és ennek felét számolta el a felperes terhére.

Az I. r. alperes által elszámolni kért, a X. r. alperes felé fennálló 10 500 000 Ft összegű tagi kölcsönt illetően kifejtette, a könyvelési adatok alapján az életközösség megszakadásának időpontjában ilyen összegű tagi kölcsön tartozás valóban fennállt, ugyanakkor a X. r. alperes 12 000 000 Ft osztalékot tartott nyilván, amelynek sorsa nem volt megállapítható. Utalt arra, a peradatok szerint az I. r. alperes többször felvett tagi kölcsönt, arra viszont nem voltak egyértelmű bizonyítékok, hogy a 10 500 000 Ft a volt házastársak magáncéljaira felhasználásra is került, ezért azt az elszámolás során figyelmen kívül hagyta.

Ezzel szemben elszámolhatónak ítélte a **(ingatlan 1. címe)** ingatlan 2010. május hónapra járó rezsiköltségét (95 531 Ft), a felperes által felvett magánnyugdíj pénztári tagsági díj összegét (210 000 Ft), a felperes különvagyoni ingatlanára fordított közös költség összegét (262 800 Ft), a felperes által visszavásárolt biztosítás összegét (1 132 291 Ft) és a részére kifizetett jutalékot (12 844 Ft), amely összegek felét a felperes terhére számolta el a vagyonmegosztás során.

A házastársi közös vagyon megosztása eredményeként a felperes által a két ingatlan megváltási áráként, továbbá az **(ingatlan 2. címe)** ingatlan használati díjaként fizetendő összeget 27 741 702 Ft-ban határozta meg, míg az I. r. alperes javára - a fent részletezettek szerint - 2 997 904 Ft-ot tekintett elszámolhatónak. ,

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. r. alperes fellebbezést, a felperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő.

Az I. r. alperes módosított fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, míg másodlagosan az ítélet megváltoztatásával a terhére megállapított marasztalási összeg 1 974 759 Ft-ra történő leszállítását kérte. Álláspontja szerint az ítélet hatályon kívül helyezését indokolja, hogy a felperes nem állított fel vagyommérleget, az elsőfokú bíróság döntésének alapjául szolgáló ingatlanforgalmi szakvélemény hiányos, önmagával és a perben feltárt egyéb bizonyítékokkal ellentétes, emellett az elsőfokú bíróság elmulasztotta a II. r. alperestől felvett kölcsöntartozás elszámolását, és a felperes egyes beadványait részére nem kézbesítette.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezésében előadta, indokolt a perbe új szakértő bevezetésével meghatározni a perrel érintett ingatlanok forgalmi értékét és használati díját, a felperes terhére elszámolni a II. r. alperes felé fennálló kölcsöntartozás ráeső részét, közös adósságként a vagyommérlegbe felvenni és a felperes terhére elszámolni a X. r. alperes felé fennálló 10 500 000 Ft összegű tagi kölcsön tartozást. , Igényt tartott továbbá az általa az elsőfokú ítélet meghozatalát követően kifizetett törlesztőrészletek felperesre eső részének megtérítésére is. A **(ingatlan 1. címe)**. szám alatti ingatlannal kapcsolatban vitatta, hogy a felperes tulajdoni hányada 1/10 résszel nőtt a közös beruházások eredményeként, e tekintetben fenntartotta az elsőfokú eljárásban általa kifejtetteket, utalva arra, hogy a beruházás folytán előálló értéknövekedés meghatározása érdekében műszaki szakértőt kellett volna igénybe venni, amelyet az elsőfokú bíróság elmulasztott. Előadta, kétmillió Ft-ot meghaladóan nem teljesítőképes, ezért arra az esetre, ha az ítélet tábla nem fogadná el az általa helyesnek tartott elszámolást, természetbeni megosztás útján kérte a **(ingatlan 1. címe)** ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését, de nem ellenezte annak társasházzá alakítását sem.

A felperes csatlakozó fellebbezésében kérte az I. r. alperes kötelezését havi 64 221 Ft összegű használati díj megfizetésére mindaddig, amíg az **(ingatlan 2. címe)** ingatlan megváltási árát részére meg nem fizeti, emellett kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése végett.

A felperes és az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelme az ellenérdekű fél fellebbezésével érintett ítéleti rendelkezések helybenhagyására irányult. A felperes ellenezte a **(ingatlan 1. címe)** ingatlan természetbeni megosztását és társasházzá alakítását is, a felek teljesítőképesége hiányában a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését kérte, míg az **(ingatlan 2. címe)** ingatlan tekintetében az I. r. alperes tulajdoni hányadát kérte a tulajdonába adni és az elszámolást ennek megfelelően elvégezni.

A további alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felperes csatlakozó fellebbezése **túlnyomó részben**, az I. r. alperes fellebbezése **kisebb részben alapos**.

I.

Az I. r. alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte, ezért az ítéletábra elsőként azt vizsgálta, történt-e az elsőfokú eljárás során ennek indokául szolgáló lényeges eljárási szabálysértés.

Az I. r. alperes kifogásolta, hogy a felperes nem készítette a házastársi közös vagyon megosztására alkalmas vagyommérleget, abban bizonyos tételek, így a II. r. alperestől felvett, továbbá a X. r. alperes által nyújtott kölcsön elszámolása nem szerepelt, ezáltal sérült a teljes körű vagyommegosztás elve.

Az 1952. évi IV. tv. (Csjt.) 27. § (1) bekezdése a házassági életközösség idejére házassági vagyontársaság létesítéséről rendelkezik annak kimondásával, hogy a házastársak osztatlan közös tulajdonát képezi mindaz, amit az életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik. A közös vagyon megosztása iránti igény feltételezi az egyes alvagyonok állagának és értékének megállapítását, a megtérítési igények rendezését azzal, hogy a vagyon megosztásának a közös vagyon egészére ki kell terjednie és a perben valamennyi vagyoni jogi igényt egységesen és véglegesen kell elbírálni (P.törv.II.20.253/1977. BH1978.1.28., PJD. VIII.248.). Ebből pedig az következik, hogy a felperesnek a házastársi közös vagyon egészét felölelő, annak megosztására irányuló kereseti kérelmet kell előterjesztenie, amelynek tartalmaznia kell a közös vagyon tárgyait, a vagyoni értékű jogosultságokat, vagyoni tárgyú kötelezettségeket, a kintlevőségeket, követeléseket, a vagyon aktív és passzív elemeit egyaránt, azaz a vagyommérlegben a házastársi közös vagyon valamennyi elemét fel kell tüntetni. Emellett a keresetnek a házastársi közös vagyon mikénti megosztása iránti határozott kérelmet kell tartalmaznia. A perbeli esetben a felperes kereseti kérelme e kritériumoknak megfelel: megjelölte az álláspontja szerint közös vagyont képező vagyontárgyakat, a megosztás általa kért módját, az ehhez kapcsolódó elszámolást. Önmagában az a körülmény, hogy az I. r. alperes álláspontja szerint egyes vagyonelemek - pl. a fentebb felsorolt közös adósságok - a kereseti kérelemben nem kerültek feltüntetésre, és a felperes nem kérte azok elszámolását, nem eredményezheti annak megállapítását, hogy vagyommérleg nem került előterjesztésre. Nincs ugyanis akadálya annak, hogy az ellenérdekű fél kérje olyan vagyontárgyak vagyonteltárba történő felvételét és megosztását, amelyeket a kereset nem tartalmaz, e tekintetben viszontkereset előterjesztésére sincs szükség. Ebből következően nem sérti a teljes körű vagyommegosztás elvét az sem, ha a felperes valamely közös tartozás elszámolását nem kéri, azt ugyanis minden esetben maga jogosult eldönteni, hogy mit tekint a közös vagyonhoz tartozó vagyonelemnek és mit nem, így amit nem ítél oda tartozónak, annak megosztását nyilván nem kéri. A bíróságnak a kereseti kérelemben foglaltakat kell a megosztandó közös vagyonnak tekinteni azzal, hogy a közös vagyon köre utóbb az ellenérdekű fél nyilatkozatától függően módosulhat. Emiatt annak sincs jelentősége, hogy a II. r., illetve a X. r. alperestől felvett kölcsön elszámolása iránt a felperes keresetet nem terjesztett elő, az ezzel kapcsolatos igényét ugyanis az I. r. alperes a perben érvényesítette, ezáltal a házastársi közös vagyon egésze megosztásra kerülhetett. A II. r. alperestől felvett kölcsön tekintetében az I. r. alperes további kifogásai annak mikénti elszámolását érintették, ami az ügy érdemére tartozó kérdés, az ezzel kapcsolatos álláspontját az ítéletábra a későbbiekben fejti ki.

A szakértői véleménnyel kapcsolatos kifogások tekintetében az ítéletábra rámutat, a fellebbezési eljárás során új ingatlanforgalmi szakértő bevezetésére került sor, amelyet az indokolt, hogy aktualizálni kellett a perrel érintett ingatlanok forgalmi értékét, azaz meg kellett határozni, hogy azok jelen idő szerint milyen forgalmi értéket képviselnek, és szükségessé vált az **(ingatlan 2. címe)** ingatlan használati díjának meghatározása is. Arra nem volt mód, hogy az első fokon eljáró szakértői vélemény kiegészítésre kerüljön, illetve az ítéletábra a szakértő meghallgatása útján az ellentmondásokat kiküszöbölje, ugyanakkor nem találta indokoltnak az ítéletábra azt sem, hogy a további szakértői bizonyítás lefolytatása érdekében az első fokú ítéletet hatályon kívül helyezze. A

peres felek közötti jogvita évek óta húzódik, az elsőfokú eljárás megismétlése késleltetné a vagyoni igények teljes körű rendezését, emellett a szakvéleménnyel kapcsolatos vitás kérdések a másodfokú eljárás során is tisztázhatóak voltak. Ennek érdekében az ítélőtábla szakértő 2 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt rendelte ki, az általa készített szakvélemény alapján pedig megnyugtatóan tisztázhatóak voltak az I. r. alperes által a fellebbezésében jelzett, az elsőfokú eljárásban kirendelt szakértői véleménnyel kapcsolatos ellentmondások, így ez okból sem volt indokolt az elsőfokú eljárás megismétlése.

A továbbiakban az I. r. alperes arra figyelemmel állította a lényeges eljárási szabálysértést, hogy az elsőfokú bíróság bizonyos iratokat nem kézbesített részére, illetve nem nyilatkoztatta a X. r. és a XVII. r. alperest arról, hozzájárulnak-e a felperes velük szemben előterjesztett keresetétől való elálláshoz. Lényeges, hogy a Pp. 252. § (2) bekezdésében foglaltakra alapítottnak akkor van helye az ítélet hatályon kívül helyezésének, ha a lényeges eljárási szabálysértés a per eldöntésére kihatott, és annak orvoslása a másodfokú eljárásban nem lehetséges. Az I. r. alperes által felhozott érvek alapján erre nem kerülhet sor. Az elsőfokú bíróság által hozott pervezető végzések, továbbá a bizonyítási eljárás keretében foganatosított megkeresések, valamint a fél egyoldalú kérelmei és az azt elbíráló határozatok közvetlenül nem érintik a per érdemi elbírálását, így azok kézbesítésének hiánya nem tekinthető az ügy érdemére kiható lényeges eljárási szabálysértésnek. Nem eredményezheti a Pp. 252. § (2) bekezdésében foglaltak alkalmazását az sem, hogy az elsőfokú bíróság a X. és XVII. r. alperes nyilatkozatát nem szerezte be az elállást illetően, nevezett alperesekkel szemben a felperes elállása valójában a kereset lezárását jelenti, utóbb marasztalásukat nem kérte, így nem volt szükség a hozzájáruló nyilatkozat beszerzésére. Megjegyzi az ítélőtábla, a X. és XVII. r. alperesek e tekintetben fellebbezést nem terjesztettek elő, az őket érintő esetleges szabálysértés pedig az I. r. alperes marasztalására nem hat ki.

II.

Az elsőfokú eljárás során nem volt vitatott, hogy a **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)**. szám alatti ingatlanból 236/5692 tulajdoni hányadot az I. r. alperes a házassági életközösség tartama alatt szerzett meg, amely a jelen perben alkalmazandó Csjt. 27. § (1) bekezdésében rögzített vélelem alapján a házastársak egyenlő arányú közös tulajdonát képezi. E vélelem megdönthető annak bizonyításával, hogy a fél különvagyoni hozzájárulásának eredményeként a vagyontárgyon a házastársánál nagyobb arányban szerzett tulajdonjogot. A közös vagyoni szerzés vélelmével szemben azonban az elsőfokú eljárás során nem nyert bizonyítást, hogy az ingatlan perbeli tulajdoni hányada nem egyenlő arányban illeti a felperest és az I. r. alperest, ezért az elsőfokú bíróság helyesen tekintette a 236/5692-ed tulajdoni hányad egészét közös vagyonnak, és rendelkezett ennek figyelembe vételével a közös tulajdon megszüntetéséről. Az I. r. alperes a joghatályosan, azaz az ítélet kézbesítésétől számított 15 napon belül előterjesztett fellebbezésében (Pp. 234. § (1) bekezdés) nem kifogásolta, hogy az **(ingatlan 2. címe)** ingatlan közös vagyonhoz tartozó hányada egyenlő arányban került a tulajdonostársak közös tulajdonként meghatározásra, azt kizárólag a másodfokú eljárás során előterjesztett pontosított fellebbezésében (34. sz.) sérelmezte, állítva, hogy a fenti tulajdoni hányadból őt 54 %, míg a felperest 46 % illeti, miután a vételár egy része a különvagyonából került kiegyenlítésre. E fellebbezési kérelme azonban elkésett, ezért annak érdemi vizsgálatára a másodfokú eljárásban nem kerülhetett sor. Csupán megjegyzi az ítélőtábla, az elsőfokú bíróság helytállóan határozta meg a fenti ingatlanban a volt házastársak tulajdoni hányadait, az I. r. alperes ugyanis sikeresen nem döntötte meg az egyenlő arányú szerzés vélelmét, nem bizonyította, hogy az ingatlan 156/5692-ed tulajdoni hányadának vételárát részben a különvagyonából fedezte, így a 236/5692 tulajdoni hányad a felperes és az I. r. alperes javára

egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban számolandó el, és ez tekinthető kiindulópontnak a közös tulajdon megszüntetése során is.

Az elsőfokú eljárásban a felperes kérte a fenti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy az újólag megállapított tulajdoni hányadát a bíróság megfelelő ellenérték fejében adja az I. r. alperes tulajdonába. A másodfokú eljárás során álláspontját módosítva az ingatlan I. r. alperes nevén nyilvántartott 118/5692 tulajdoni hányadát kérte a tulajdonába adni (32. sz.). Ahogyan arra az elsőfokú bíróság is rámutatott, a jelen ügyben alkalmazandó 1959-es Ptk. 147. §-a értelmében a közös tulajdon megszüntetését bármely tulajdonostárs követelheti. A közös tulajdon megszüntetésének lehetséges módjairól az 1959-es Ptk. 148. § (1) bekezdése rendelkezik, a megszüntetési módok között pedig sorrendet állít fel. Lényeges, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben a kereseti kérelemhez kötöttség általános szabálya a Pp. 148. § (4) bekezdésében írt korlátozással érvényesül csak, a másodfokú eljárásban pedig nem ütközik a keresetváltoztatás tilalmába (Pp. 247. §), ha a fél a fellebbezési szakban kér olyan megszüntetési módot, amelyre az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott, illetve ha az erre vonatkozóan tett nyilatkozatát utóbb megváltoztatja. Az **(ingatlan 2. címe)** ingatlan tekintetében azonban nem indokolt a közös tulajdon megszüntetésének más módját választani. Tény ugyanis, hogy a fenti tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrészt évek óta az I. r. alperes tagságával és ügyvezetése alatt működő X. r. alperes, a **(D.)** Bt. használja, ott gyógyszerterázt üzemeltet. A felperes ezzel szemben elköltözött **(település 1. neve)**ről, jelenleg **(település 2. neve)** él, saját nyilatkozatából kitűnően korábbi lakóhelyéhez nem kötődik, így indokolatlan lenne, ha a közös tulajdon az I. r. alperes tulajdoni hányadának a felperes tulajdonába adása útján kerülne megszüntetésre. Mindemellett a felperes a megváltási ár megfizetését illetően a teljesítőképességét nem igazolta, mi több úgy nyilatkozott, hogy az ehhez szükséges megfelelő megtakarítással nem rendelkezik, ezért nem volt indokolt e tekintetben az elsőfokú ítélet megváltoztatása.

Az elsőfokú bíróság a perrel érintett ingatlanok forgalmi értékét az életközösség megszakadásának időpontjára vetítve határozta meg, azaz 2010. évi adatok álltak rendelkezésre. A következőes bírói gyakorlat szerint azonban az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése esetén az ingatlanoknak a közös tulajdon megszüntetések iránadá forgalmi értékét kell figyelembe venni, és a megváltási árat ehhez kell igazítani. A fellebbezési eljárás során ennek érdekében kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az **(ingatlan 2. címe)** ingatlan 236/5692 tulajdoni hányadának jelenlegi forgalmi értékét 10 730 000 Ft-ban határozta meg, amelyet mind a felperes, mind az I. r. alperes elfogadott, ezért az ítéltábla a közös tulajdon megszüntetése során ezt a forgalmi értéket tette az elszámolás alapjává, és miután a felperes tulajdoni hányadát az I. r. alperes tulajdonába adta, az I. r. alperes terhére e címen 5 365 000 Ft-ot számolt el.

III.

Mind az I. r. alperes fellebbezése, mind a felperes csatlakozó fellebbezése érintette az **(ingatlan 2. címe)** ingatlan többlethasználati díjának mértékét is. Az 1959-es Ptk. 140. § (1) bekezdésén és 141. §-án alapuló következőes bírói gyakorlat szerint a tulajdonostársnak elsődlegesen a közös tulajdonú ingatlan birtoklására és használatára van joga, pénzbeli térítést csak akkor követelhet, ha a tulajdonjogából fakadó használati jogosultság gyakorlására nincs módja, a tulajdonostárssal kötött megállapodás, vagy a bíróság döntése miatt, illetve ha a tulajdonostárs attól elzárja (BH1997. 478., BH1994. 247.I.). Tény, hogy az **(ingatlan 2. címe)** ingatlan házastársi közös vagyonhoz tartozó részeit az életközösség megszakadása óta kizárólag az I. r. alperes tartja birtokban, szedi annak hasznait, ezért köteles a felperes részére a tulajdoni hányadához igazodó mértékben többlethasználati díjat fizetni.

Az I. r. alperes nem fogadta el az elsőfokú eljárás során kirendelt szakértő által meghatározott többlethasználati díj összegét, több tekintetben vitatta a szakértői vélemény megállapításait. Annak meghatározása érdekében, hogy milyen összegben fogadható el az érintett tulajdoni hányad többlethasználati díja, az ítéletábra a másodfokú eljárás során új szakértő bevezetésével bizonyítást foganatosított. szakértő 2 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az **(ingatlan 2. címe)** ingatlan 236/5692 tulajdoni hányadának használati díját 90 920 Ft-ban határozta meg, azt mind a felperes, mind az I. r. alperes elfogadta. A felperes 2010. július 1. napjától, azaz az életközösség megszakadását követő hónap első napjától tartott igényt a használati díjra, amelynek havi összege a peres felek által nem vitatott szakvélemény szerint 90 920 Ft, így a felperest tulajdoni hányadához mérten annak fele, azaz havi 45 460 Ft illeti. A felperes csatlakozó fellebbezésében a megváltási ár kiegyenlítéséig kérte a használati díj elszámolását és az I. r. alperes ennek megfizetésére kötelezését. Az ingatlanon fennálló közös tulajdon a jogosult tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével, a bíróság megkeresése iktatásának időpontjára visszaható hatállyal szűnik meg. A visszamenőleges hatálytól függetlenül az alperest mindaddig terheli a bíróság által megállapított többlethasználati díj fizetési kötelezettsége, amíg a jogerős ítélet szerinti megváltási árat meg nem fizeti. Addig ugyanis a felperes tulajdoni hányadának használatáért fizetnie kell, ez a kötelezettség nem szűnik meg visszamenőleges hatállyal (BH2016. 8.). Ennek megfelelően az ítéletábra a csatlakozó fellebbezésében foglaltaknak helyt adva a hátralékos használati díjat 2017. szeptember 30. napjáig számítottan 3 955 020 Ft-ban határozta meg és számolta el az I. r. alperes terhére, emellett a jövőre nézve is kötelezte használati díj fizetésére a megváltási ár kifizetésének időpontjáig.

IV.

Egyezően adták elő a felek az elsőfokú eljárás során, hogy a felperes és az I. r. alperes a **(település 1. neve), (ingatlan 1. címe)**. szám alatti ingatlan tulajdonjogát az életközösség fennállása alatt 7 950 000 Ft vételár ellenében szerezték meg, a felperes azon 3/10, míg az I. r. alperes 7/10 arányban szerzett tulajdonjogot, amely tükrözte a vételárhoz való hozzájárulásuk arányát. Tény, hogy az ingatlan a vétel időpontjában lakhatásra alkalmatlan, felújításra szoruló állapotban volt, azon a házaspár értéknövelő beruházásokat végeztek. Ennek finanszírozása érdekében az **(O.)** Bank Nyrt.-től 8 500 000 Ft kölcsönt vettek fel, amelyet az I. r. alperes által is elismerten a felújításra fordítottak. Miután a kölcsön a volt házaspár közös adóssága volt, az annak felhasználásával megvalósult beruházás által az ingatlanban bekövetkezett értéknövekmény a házastársi közös vagyon részét képezi. Arra vonatkozóan nem áll peradat rendelkezésre, hogy a kölcsön fenti összegén felül a peres felek pontosan mekkora összeget használtak fel az ingatlan lakhatóvá tétele érdekében, azt ugyanis az I. r. alperes az eljárás során sikerrel nem bizonyította, hogy a beruházás költségeihez a továbbiakban még az édesapjától kapott pénzeszközökkel (840 000 Ft), mint különvagyonával is hozzájárult. Helyesen utalt az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában arra, hogy az I. r. alperes állítását objektívnek tekinthető bizonyíték nem támasztotta alá, erre önmagában az édesapja tanúvallomása nem volt alkalmas, így az I. r. alperes által ajándék címen megjelölt 840 000 Ft különvagyonai hozzájárulásként nem volt figyelembe vehető. Helyes mérlegelés eredményeként jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre is, hogy a XVII. r. alperes által az ingatlanon végzett beruházások értéke nem számolható el az I. r. alperes javára, miután a becsatolt és az I. r. alperes, valamint a XVII. r. alperes. között létrejött bérleti szerződés 3. és 4. pontjában foglaltakból kitűnően a bt. a bérleti díj fizetési kötelezettségét a felújítások finanszírozásával teljesítette, így az nem minősül az I. r. alperesnek juttatott ajándéknak, a felújításban megtestesülő bérleti díj a házastársi közös vagyonhoz tartozik.

Minderre figyelemmel a **(ingatlan 1. címe)** ingatlanon az életközösség fennállása alatt végzett beruházásokat a felperes és az I. r. alperes javára egyenlő arányban kell figyelembe venni.

Alaptalanul kifogásolta az I. r. alperes, hogy az elsőfokú bíróság a felperes többlettulajdoni hányad megállapítása iránti igényének elbírálása során nem folytatott le szakértői bizonyítást. Kétségtelen, hogy a házasfelek közös vagyonából finanszírozott beruházás alapvetően a beruházás által előidézett értéknövekményhez, és annak az érintett ingatlan beruházás előtti forgalmi értékéhez igazodóan módosítja a beruházás előtti tulajdoni viszonyokat, és az is vitathatatlan, hogy - a felek egyező előadásának hiányában - mind az ingatlan beruházások előtti forgalmi értékének, mind pedig a beruházások folytán bekövetkezett értékelkedésnek a meghatározása szakértő bevonásával lehetséges. Jelen esetben azonban a perbeli ingatlanon található laképület nem vitásan már annak a felek általi megvásárlásakor erősen leromlott műszaki állapotú, s ezáltal rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt. A volt házastársak ennek ismeretében azzal a céllal vásárolták meg az ingatlant, hogy azt jelentős költségráfordítással teljesen átalakítják, felújítják. Ennek érdekében vettek fel a vételárat meghaladó összegű bankkölcsönt, amelyet az I. r. alperes által is elismerten az eredeti célnak megfelelően elvégzett felújítási munkákra fordítottak, s amely munkálatok eredményeként vált az ingatlanon található lakóépület egyik fele lakhatóvá. A felújítás - a felek ugyancsak egyező előadása szerint - az épület másik felére is kiterjedt, azt a XVII. r. alperes végezte el szerkezetkész állapotig, az ezzel felmerült költségeinek a felperest és az I. r. alperest megillető bérleti díjba történő beszámításával. Mindezt mérlegelve - figyelemmel a Csjt. 27. § (1) és 31. § (5) bekezdésében foglaltakra - annak megállapítása során, hogy a felperes és az I. r. alperes egymás közötti viszonylatukban milyen arányban szereztek közös tulajdont az ingatlanon, egységesen, azaz a vételre és a beruházásokra fordított költségeket együttesen számba véve kell vizsgálni, hogy az ingatlan jelenlegi állapotban való megszerzéséhez a felek mennyiben járultak hozzá a közös, és mennyiben az egyikük és a másikuk külön vagyonából. A fentebb részletezettek szerint az összköltség meghaladta a 16 500 000 Ft-ot (7 950 000 Ft vételár + 8 500 000 Ft-ot meghaladó felújítási költség), amelynek több mint a fele (a felújítási költség) közös vagyonból, a felénél kisebb hányada (a vételár) pedig 3/10 részben a felperes, 6/10 részben az I. r. alperes különvagyonából került kiegyenlítésre. Ennek alapján pontos elszámolás eredményeként a felperesnek még több is járna, mint az általa igényelt 1/10 rész.

A **(ingatlan 1. címe)** ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését mind a felperes, mind az I. r. alperes kérte, a bíróságnak - az eset összes körülményére tekintettel - a legcélszerűbb megszüntetési módot kellett alkalmaznia. Ahogyan arra az ítéletábra a fentiekben már utalt, az 1959-es Ptk. 148. § (1) bekezdése a megszüntetési módok között sorrendet állít fel. Elsődlegesen a természetbeni megosztást írja elő, míg a 148. § (2) bekezdése szerinti, azaz a közös tulajdon értékesítés (megváltás) útján történő megszüntetésére akkor ad lehetőséget, ha a természetbeni megosztásra nincs mód. Ha pedig a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetve a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell és a vételárat kell a tulajdonostársak között felosztani. A közös tulajdon megszüntetésének csak az a módja nem alkalmazható, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik (1959-es Ptk. 148. § (3) (4) bekezdés).

Az I. r. alperes a fellebbezési eljárás során az ingatlan természetbeni megosztását kérte, ennek feltételei azonban nem állnak fenn. A közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII.d) pontjában foglaltak szerint természetbeni megosztás esetén a perben be kell szerezni a megosztáshoz szükséges jogerős közigazgatási engedélyt, valamint az ingatlan-nyilvántartási foganatosításra alkalmas vázrajzot. Az I. r. alperes a másodfokú eljárás során ez utóbbit csatolta, a megosztási vázrajzot a földhivatal záradékával ellátta. Ennek ellenére az ítéletábra az ingatlan természetbeni megosztását nem találta lehetségesnek. Annak eldöntése során

ugyanis hogy az adott ingatlan természetben megosztható-e, nem hagyható figyelmen kívül a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) Fvm. rendelet 3. § (5) bekezdése, amely részletes felsorolását tartalmazza azoknak a feltételeknek, amelyek hiányában a telekalakítás nem lehetséges. Eszerint ha az építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás a telken álló épületet, melléképítményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az épületet, melléképítményt elbontják, áthelyezik, vagy ha a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá az épületgépészeti és a villamosenergia-hálózat, a tartószerkezetek, valamint a tetőzet és tetőfedés teljes szétválasztásával és a közmű-becsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké alakították át. E jogszabályi feltételek azonban a **(ingatlan 1. címe)** ingatlan tekintetében nem teljesülnek, illetve az I. r. alperes nem igazolta, hogy a telekalakításhoz szükséges, a műszaki megosztást lehetővé tevő hatósági engedély rendelkezésre áll. Nem hagyhatóak figyelmen kívül e tekintetben a felperes indokai sem, nevezetesen, hogy az I. r. alperes által javasolt megosztási mód eredményeként a felperesnek jutna a használhatatlan, jelenlegi állapotában lakhatásra alkalmatlan ingatlanrész, ahhoz pedig - saját nyilatkozata szerint - nem rendelkezik megfelelő anyagi erőforrással, hogy a neki jutó ingatlanrészt rendeltetésszerű használatra alkalmassá tegye. A felperes huzamos ideje más városban él, ott alakította ki új életvitelét, így nem lenne elvárható, hogy jelenlegi egzisztenciáját hátrahagyva visszaköltözzön a **(ingatlan 1. címe)** ingatlanba. Mindemellett a természetbeni megosztás nem eredményezné a volt házastársak teljes elkülönülését sem, bizonyos ingatlanrészek ugyanis továbbra is közös tulajdonban és a felek közös használatában maradnának, ily módon a közös tulajdon megszüntetése csupán formális lenne.

A felperes és az I. r. alperes saját nyilatkozatuk szerint nem rendelkezik megfelelő anyagi erőforrással ahhoz, hogy tulajdonostársa tulajdoni hányadát megváltsa, ezért - a felek teljesítőképességének hiányában - a közös tulajdon megszüntetésének ez a módja sem alkalmazható.

Az I. r. alperes utalt a társasházzá alakítás lehetőségére is, azonban ennek feltételei sem állnak fenn, nem csatolta ugyanis az ehhez szükséges okiratokat, így az alapító okirat tervezetét, nem ismert, hogy a társasházzá alakítás jogszabályi, illetve műszaki feltételei adottak-e, emiatt a közös tulajdon megszüntetésének e módja sem alkalmazható.

A fentiekből következően a közös tulajdon kizárólag az ingatlan árverési értékesítése útján szüntethető meg. A másodfokú eljárás során kirendelt szakértő meghatározta az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét, ezáltal az ingatlan legkisebb árverési vételárát (37 000 000 Ft), így nem volt akadálya annak, hogy az ítéletábra - az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben - a közös tulajdon megszüntetéséről az 1959-es Ptk. 148. § (3) bekezdésének alkalmazásával döntsön. A peres feleknek jutó árverési vételárból annak kifizetését megelőzően le kell vonni az árverési értékesítés költségeit, amely a tulajdonostársakat a tulajdoni hányadaik arányában terheli, és a későbbiekben kifejtendők szerint ki kell elégíteni az ingatlant terhelő jelzálogjog jogosultjának, a II. r. alperesnek még fennálló követelését. Az ítéletábra a Vht. 154/A. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a sikeres árverési értékesítés esetére az ingatlan birtokba adásáról.

V.

Nem vitás, hogy a felperes és az I. r. alperes a 2002. november 11. napján kelt kölcsönszerződéssel 8 500 000 Ft-ot igényelt az **(O.)** Bank Nyrt.-től, amely kölcsönt - a már kifejtettek szerint - a **(ingatlan 1. címe)** ingatlan felújítására használták fel. E kölcsönt a **(R.)**től 2006. január 27. napján felvett kölcsönből fizették vissza. A peres felek egyezően adták elő azt is, hogy 2008. december 18. napján a II. r. alperestől 18 700 000 Ft összegű kölcsönt igényeltek és kaptak. Az elsőfokú eljárás során tanúként meghallgatott banki ügyintéző **(személy neve)** alátámasztotta azt a felperesi előadást,

miszerint a kölcsönre alapvetően a X. r. alperes fizetési nehézségeinek rendezése érdekében volt szükség, a X. r. alperes azonban nem volt hitelképes, és ezért döntöttek a felek úgy, hogy a X. r. alperes helyett az I. r. alperes mint adós köti meg a kölcsönszerződést a pénzüintézzettel. A II. r. alperes azonban biztosítékot is követelt, erre megfelelőnek tartotta a felperes és az I. r. alperes tulajdonát képező **(ingatlan 1. címe)** ingatlant mint zálogtárgyat, azzal a feltétellel, hogy első ranghelyes zálogjogosulti pozíciót szerez, ami a **(R.)**kal szemben fennálló tartozás kiegyenlítésével és ezáltal a **(R.)** jelzálogjogának törlésével volt lehetséges. Mindezt **(személy neve)** tanúvallomásán túl igazolja az az I. r. alperes által sem vitatott tény, miszerint a II. r. alperestől felvett kölcsönből lett kiegyenlítve a volt házastársaknak a **(R.)**kal szemben fennálló 6 191 771 Ft összegű tartozása, míg 12 000 000 Ft a X. r. alperes részére került a kölcsön összegéből átutalásra, amit az átutalásra vonatkozó, a periratok között elfekvő bizonylat kétségtelenül igazol. Ezzel szemben az I. r. alperes nem tudta bizonyítani azt az állítását, hogy a 12 000 000 Ft átutalására egy, a betéti társaság által korábban a volt házastársaknak nyújtott kölcsön visszafizetéseként került sor. Erre figyelemmel helytállóan jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a II. r. alperestől felvett kölcsönnek csupán a 33 %-a tekinthető olyan közös adósságnak, amelyet a felperes és az I. r. alperes egyenlő arányban tartozik visszafizetni, míg annak 67 %-a az I. r. alperes külön adóssága. Tévesen állapította meg azonban, hogy az I. r. alperes az életközösség megszakadásától 2016. június 30. napjáig 12 976 792 Ft-ot törlesztett a II. r. alperes felé. Az I. r. alperes által a másodfokú eljárás során Pf.II.21179/2016/33 szám alatt csatolt banki kimutatásból kitűnően a fenti időszak alatt a tartozásra jóváírt összeg helyesen 6 566 751 Ft, míg a Pf.21.179/2016/34. szám alatt csatolt banki igazolás szerint az I. r. alperes az életközösség megszakadása óta - 2017. május 16. napjáig bezárólag - a II. r. alperes felé fennálló kölcsön törlesztéseként összesen 7 890 087 Ft-ot teljesített, ezért a felperes e címen annak 16,5 %-ával, azaz 1 301 864 Ft megfizetésével tartozik az I. r. alperesnek.

Az I. r. alperes az ítéletábla felhívása ellenére nem bizonyította, hogy 2017. május 16. napját követően milyen összeget törlesztett a II. r. alperesnek, és a tartozás ez idő szerint még fennálló összegét sem igazolta. Ez azonban a jogvita lezárását nem akadályozta, a II. r. alperestől felvett kölcsön alapján keletkezett közös adósság jelen ítélettel el nem bíralt részének felperest terhelő 16,5 %-át az I. r. alperes külön igényelheti a felperestől.

VI.

Az I. r. alperes a fellebbezési eljárás során is fenntartotta azt az állítását, hogy a X. r. alperestől az életközösség fennállása alatt 10 500 000 Ft tagi kölcsönt kaptak, így a felperes terhére továbbra is kérte annak ½ részét elszámolni. Egyetért az ítéletábla az elsőfokú bíróság ennek kapcsán elfoglalt álláspontjával, az I. r. alperes nem tudta hitelt érdemlő módon bizonyítani, hogy a volt házastársaknak a bt. felé a fenti összegű tartozása fennáll. A betéti társaság könyvelését, a főkönyvi kivonatokat az I. r. alperes édesapja készítette, így azok nem alkalmasak az ezzel kapcsolatos állításai alátámasztására, ugyanakkor az sem nyert bizonyítást a perben, hogy a 10 500 000 Ft-ot a volt házaspár a közös életvitelük körében felhasználták.

VII.

Az elsőfokú bíróság által a felperes terhére megállapított egyéb költségek (magánnyugdíj pénztár tagsági díj, ingatlan közös költsége, biztosítási díj, jutalék) elszámolását a fellebbezés, illetve csatlakozó fellebbezés nem érintette, ezért e címen a felperes terhére 856 733 Ft vehető figyelembe.

VIII.

A kifejtettek szerint a **(ingatlan 1. címe)** ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján kerül megszüntetésre azzal, hogy a szakértő által kimunkált 37 000 000 Ft árverési vételár 4/10 része a felperest 6/10 része, az alperest illeti, a végrehajtási költségek levonását, továbbá a jelzálogjogosult igényének kielégítését követően.

Az **(ingatlan 2. címe)** ingatlan közös vagyont képező 236/5692 tulajdoni hányadából a felperest megillető 118/5692 rész az I. r. alperes tulajdonába kerül, így e címen 5 365 000 Ft megfizetésével tartozik. Ezen felül használati díjként 3 955 020 Ft-ot köteles megfizetni, azaz az összes fizetési kötelezettsége **9 320 020 Ft**.

A felperes a II. r. alperes felé fennálló tartozás megtérítéseként 1 301 864 Ft-tal, egyéb költségek címén 856 733 Ft-tal, összesen **2 158 597 Ft**-tal tartozik az I. r. alperesnek.

A teljes körű elszámolás és a házastársi közös vagyon megosztása eredményeként a fentebb meghatározott összegek különbözeteként az I. r. alperes **7 161 423 Ft**-ot köteles a felperes részére megfizetni, ezért az ítélet tábla az I. r. alperes által teljesítendő marasztalási összeget leszállította.

A kifejtettekre tekintettel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - azt újrászövegezve - részben megváltoztatta. Egyidejűleg az Inyvtv. 29. §-a alapján rendelkezett a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséről azzal, hogy a **(település 1. neve), (ingatlan 2. címe)**. szám alatti ingatlan tekintetében az I. r. alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének feltételéül szabta az ingatlan megváltási ára teljesítésének igazolását.

A felperes fellebbezésének pertárgyértéke 22 769 039 Ft (az elsőfokú bíróság által megállapított, és az I. r. alperes által megállapítani kért marasztalási összeg különbözete). Az I. r. alperes fellebbezése eredményes lett a használati díjkülönbözet tekintetében (az elsőfokú bíróság által elszámolt 72 hónapot alapul véve: $64\,221 \times 72 - 45\,460 \times 72 = 1\,350\,792$ Ft), figyelembe véve továbbá, hogy a **(ingatlan 1. címe)** ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése során az ítélet tábla a forgalmi értéket és a megszüntetési módot illetően is eltért mind az elsőfokú bíróság döntésétől, mind pedig a fellebbezési kérelemtől, az ítélet tábla a fellebbezéshez kapcsolódóan a pervesztesség pernyertesség arányát 16-84 %-ban állapította meg az I. r. alperesre terhesebben. A felperes csatlakozó fellebbezésében havi 71 850 Ft használati díj fizetésére kérte kötelezni az I. r. alperest az **(ingatlan 2. címe)** ingatlanhoz kapcsolódóan fizetendő megváltási ár teljesítéséig, ezzel szemben az ítélet tábla a havi használati díjat 45 460 Ft-ban állapította meg, így e tekintetben a felperes 63 %-ban lett pernyertes. Mindezt figyelembe véve az ítélet tábla a nagyobb arányban pervesztés I. r. alperest kötelezte - pervesztességével arányos mértékben - a felperes javára - ügyvédi munkadíjból álló - másodfokú perköltség fizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése és 4/A. §-a alapján 400 000 Ft-ban határozta meg.

Az I. r. alperes fellebbezéséhez kapcsolódóan felmerült másodfokú eljárási illeték összege 1 821 523 Ft, míg a felperes csatlakozó fellebbezése után felmerült eljárási illeték 34 488 Ft, amelyet a felperes és az I. r. alperes pernyertességük-pervesztességük arányában a rendelkező részben foglaltak szerint kötelesek viselni a Pp. 81. § (1) bekezdése és az 1990. évi XCIII. tv. 74. §-a szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Szeged, 2017. szeptember 12.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Dr. Lengyel Nóra sk.
előadó bíró

Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró