

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a dr.Tama **I.r.alperes** ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr.Czeglédy Attila ügyvéd által képviselt **I.r.**, Bakkné dr.Gaál Éva ügyvéd által képviselt **II.r. III.r., IV.r. alperesek** ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Győrött, 2007. június hó 20. napján P.20.104/2006/48. szám alatt hozott ítélet ellen a felperes részéről 49.,55.,56., 57., az alperes részéről 50. és 52. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét részben megváltoztatja.

Az I.r. alperes által a felperes részére 60 nap alatt fizetendő marasztalás összegét 4.556.000,- (Négymillió-ötszázötvenhatezer) Ft-ra felemeli.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Köteles a felperes 15 napon belül megfizetni a II.r. - III.r. - IV.r. alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 80.000,- (Nyolcvanezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ezt meghaladóan mindegyik peres fél viseli a saját másodfokú perköltségét.

Köteles a felperes az állam részére az illetékügyben eljáró hatóság felhívására megfizetni 63.700,- (Hatvanháromezer-hétszáz) Ft, továbbá köteles az I.r. alperes az állam részére az illetékügyben eljáró hatóság felhívására megfizetni 156.400,- (Egyszázötvenhatezer-négyszáz) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

A megyei bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes és az I.r. alperes házastársi közös ingó vagyonát megosztotta akként, hogy a felperes tulajdonába 20.000,- Ft, míg az I.r. alperes tulajdonába 153.000,- Ft értékű ingóságot adott. Kötelezte az I.r. alperest, hogy 60 nap alatt fizessen meg a felperesnek házastársi közös vagyon elszámolása fejében 3.272.000,- Ft-ot. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte a Helység 2Körzeti Földhivatalt, hogy a **Helység 1** ...hrsz. alatt felvett, valamint a ...hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában a perfeljegyzést törölje. Kötelezte a felperest és az I.r. alperest, hogy az illetékhivatal felhívására fejenként fizessenek meg az államnak 234.500,- Ft kereseti illetéket. Kötelezte a felperest, 15 nap alatt fizessen meg a II-IV.r. alperesek részére 180.000,- Ft perköltséget.

Ítéletének indokolása szerint a felperes és az I.r. alperes között 1999. végétől szerelmi kapcsolat alakult ki, majd 2000-ben mindketten elváltak, időnként együtt laktak, de nem gazdálkodtak közösen.

Az I.r. alperes a 2000.május 25.napján kelt szerződéssel megvásárolta a **Helység 1** ...hrsz. alatt felvett, a **Helység 1**, szám alatti ingatlan építési telkét 2.400.000,- Ft-ért. Az építkezést 2000. őszén kezdte meg, ahhoz jelentős összegű különvagyonát (6.600.000,- Ft) használta fel. A felperes 700.000,- Ft különvagyonával és az ... barátai által végzett munka értékével (300.000,- Ft) segítette az építkezést. 2001. március 14-én a felek házasságot kötöttek, majd május 16-án közösen 8.000.000,- Ft OTP kölcsönt vettek fel az épület befejezéséhez.

Ezt a kölcsönt az életközösségük megszakadásáig - 2003. március 31. - közösen törlesztették.

Az I.r. alperes a 2004.január 23.napján kelt adásvételi szerződéssel a kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott ingatlant 18.000.000,- Ft vételárért értékesítette egymás közt 1/2 - 1/2 arányban, a II. és III.r. alperesek részére a felperes tudta nélkül.

A felperes 1998. decemberében - az I.r. alperessel való megismerkedése előtt - lízing konstrukcióban vásárolta meg a ... frsz-ú P típusú gépjárművet. Ez az autó 2002.

májusában az I.r. alperes tulajdonába került, majd 2003. június 5-én az I.r. alperes 1.210.000,- Ft-ért értékesítette és a pénzt saját céljaira fordította.

Az I.r. alperes 2001. március 12-én (a házasságkötés előtt) előszerződést kötött a **Helység 2** ...hrsz. alatti üzlethelyiségre. A végleges szerződéskötésre 2001. április 18-án került sor 2.000.000,- Ft vételár fejében. A vételár fedezetéül az I.r. alperes szülei vettek fel 6.000.000,- Ft hitelt a **Helység 3** Takarékszövetkezettől. A törlesztés 2001. április 1-től havi 158.000,- Ft volt, három-négy hónap kivételével ezt az I.r. alperesi szülők fizették, a fennmaradó összeget az I.r. alperes a **Helység 1** ház értékesítése után egyenlítette ki.

A felperes és az I.r. alperes házasságát a **Helység 2i** Városi Bíróság a P.20.529/2003/22.sorszámú ítéletével felbontotta és megállapította, hogy az életközösségük 2003. márciusában szakadt meg.

A megyei bíróság a perben elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a felperes szerzett-e tulajdonjogot a **Helység 1** ingatlanban. Nem volt vitás, hogy a telek az I.r. alperes különvagyonára, s az építkezést részben az ő, részben a felperes különvagyonából, illetve 8.000.000,- Ft OTP hitelből fedezték.

A beszerzett igazságügyi műszaki szakvélemény szerint az építkezés bekerülési költsége 16.200.000,- Ft volt. Az építkezéshez a felperes 700.000,- Ft készpénzzel és az ... rokonai 300.000,- Ft értékű segítségével, összesen 1.000.000,- Ft különvagyonnal járult hozzá. Az I.r. alperes különvagyonai hozzájárulását a megyei bíróság összesen 6.600.000,- Ft-ban állapította meg (előző házasságából kapott 1.100.000,- Ft, a ... utcai szolárium eladásából 4.800.000,- Ft, a különvagyonai M eladásából 700.000,- Ft).

A két különvagyon összesen 7.600.000,- Ft, így a műszaki értékből ezt levonva a közös érték 8.600.000,- Ft.

Az ingatlan 2001.évi összforgalmi értékét "A" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 19.300.000,- Ft-ban állapította meg, ebből a telek értéke 2.500.000,- Ft. Így a felperes hozzájárulása a telek nélküli tiszta értékre vetítve 5.544.000,- Ft, míg az I.r. alperesé a telekkel együtt 13.756.000,- Ft. A felperes így kerekítve 28/100 részben lett tulajdonos ráépítéssel, míg az I.r. alperes 72/100 részben.

A megyei bíróság nem találta megalapozottnak a felperes azon hivatkozását, hogy az alperesek által megkötött adásvételi szerződés fedezetelvonó, ezért az vele

szemben hatálytalan a Pp.203.§.(1) bekezdése alapján. Álláspontja szerint a felperes nem tudta bizonyítani, hogy az I.r. alperessel szerződést kötő II. és III.r. alperes rosszhiszemű lett volna, vagy a szerződés ingyenes lett volna. Ez utóbbit cáfolja a III.r. alperessel kötött kölcsönszerződés is. Így a megyei bíróság az alperesek közötti szerződés fedezetelvonó jellegét nem állapította meg. Ez azonban az I.r. alperes elszámolási kötelezettségét nem befolyásolja.

Alaptalannak találta a felperes semmisségre való hivatkozását is, mivel a felperes sem konkrét jogalapot, sem tényállást nem jelölt meg.

Nem találta alaposnak a felperes azon igényét sem, hogy a **Helység 2, ...** szám alatti üzlet a házastársi közös vagyonhoz tartozna. Az üzletre vonatkozó előszerződés 2001. március 12-én kelt, a vételár fedezetéül szolgáló 6.000.000,- Ft-os kölcsönszerződés 2001. március 19-én ("B" és neje adósok), míg a házasságkötés 2001. március 14-én történt, a vételár kifizetése 2001. április 18-án. Mindebből egyértelmű, hogy az üzlet vételárát az I.r. alperes szülei fedezték, így az az I.r. alperes különvagyona.

A felperes és az I.r. alperes közös ingóvagyonát összesen 173.000,- Ft-ban állapította meg, melyből a jutó 86.500,- Ft.

A perben érvényesített közös adósságok körében megállapította, hogy az ingatlan építésére felvett 8.000.000,- Ft OTP kölcsönt a **Helység 1** ingatlan eladási árából az I.r. alperes kiegyenlítette, a tehermentesítésre 7.675.540,- Ft-ot fizetett ki, ezért a kölcsönt külön elszámolni nem kell.

Az I.r. alperes az életközösség megszakadása után felvett 2.000.000,- Ft-os kölcsönt, amelyet saját céljaira használt fel, így ez nem minősül közös adósságnak. Az I.r. alperes által hivatkozott, szüleitől kapott 1.400.000,- Ft kölcsön elszámolására - bizonyítottság hiányában - lehetőséget nem látott.

A **Helység 3** Takarékszövetkezettől felvett kölcsönből a házaspár 4 hónap alatt összesen 632.000,- Ft-ot fizettek ki közösen, ennek a fele jár a felperesnek.

A P. személygépkocsi vonatkozásában a felperes nem bizonyította a különvagyoni igényét, így azt a megyei bíróság nem vette figyelembe.

A felperes a **Helység 1** ingatlanban az adásvételi szerződés megkötésére figyelemmel tulajdonjogot szerezni nem tud, de a tulajdoni hányada alapján neki járó értéket az I.r. alperes köteles megfizetni. A **Helység 1** ingatlan eladási ára

18.000.000,- Ft volt, ebből levonva az OTP részére kifizetett 7.676.000,- Ft tartozást, így az ingatlan tiszta értéke 10.324.000,- Ft. Ebből a felperesnek a 28/100 része alapján 2.890.000,- Ft jár. Ezen túlmenően ingó elszámolásból jár a felperesnek 66.000,- Ft, míg a **Helység 3** Takarékszövetkezeti kölcsönből 382.000,- Ft, mindösszesen 3.272.000,- Ft.

Az ítélet ellen a felperes és az I.r. alperes fellebbezést nyújtott be.

A felperes többszörösen módosított fellebbezésében (Pf.3., Pf.4.sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv F/1.sz.melléklet) kérte a megyei bíróság ítéletének a megváltoztatását és annak megállapítását, hogy a **Helység 1**hrsz. alatt felvett szám alatti ingatlanra megkötött szerződés a Ptk.200.§.(2) bekezdés alapján - jogszabályba ütközés és mint jó erkölcsöt sértő - semmis, illetve a Ptk.203.§.(1) bekezdése alapján hatálytalan. Egyúttal kérte az eredeti állapot helyreállítását.

Egyben annak megállapítását kérte, hogy a felperesnek ezen ingatlan vonatkozásában a tulajdoni hányada 3/10 és kérte kötelezni I. II. és III.r. alpereseket 5.617.465,- Ft megfizetésére. A Pf.21.sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvhöz csatolt F/1 szám alatti fellebbezés kiegészítésében a házastársi közös vagyont - mint az ingókra, mind az ingatlanokra kiterjedően $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban kérte megosztani. Ezzel kapcsolatban előadta, a perben kétséget kizáróan igazolta, hogy az építkezéshez 1.000.000,- Ft összegű készpénzzel rendelkezett, erre vonatkozóan közjegyzői okiratot is csatolt.

Ugyancsak közjegyzői okiratban igazolta, hogy ... barátai által elvégzett építési munkáknak az értéke 2.254.465,- Ft. Erre vonatkozóan becsatolta Pf.3/F/1. alatt "C" építőipari árszakértő által készített magán műszaki szakértői szakvéleményt. Ugyanakkor a tulajdonát képező P. személygépkocsi eladásából származó összeg is a különvagyon, ez 1.210.000,- Ft. Így az ingatlanba összesen 5.464.465,- Ft került beépítésre, az ingóságokból pedig őt 130.000,- Ft illeti meg. Álláspontja szerint az I.r. alperes rosszhiszemű és jó erkölcsöt sértő magatartásához kétség sem fér, mivel az ingatlant a felperes tudta és beleegyezése nélkül értékesítette a II. és III.r. alperesek részére.

Kiemelten hivatkozott arra, hogy megítélése szerint a II. és III.r. alperesek is rosszhiszeműek voltak, hiszen maga az I.r. alperes is elismerte, hogy az eladás során tájékoztatta a két hölgyet, hogy „a házon van kölcsön, amelyben benn van

I.r.alperes is, továbbá vagy ott egy lezárt szoba is, de megnyugtattam a vásárlókat, hogy nem lakik ott."

Álláspontja szerint a II. és III.r. alperesek a tulajdonjoguknak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése során is rosszhiszeműen jártak el.

Erre utal a tulajdonjogban bekövetkezett változásnak az ingatlan-nyilvántartásba rendkívül rövid idő alatt történt bejegyzése, valamint a terhelő jogok törlésének és a III.r. alperes javára történő bejegyzésnek módja, és körülményei.

Hivatkozott arra is, hogy a megyei bíróság nem foglalkozott az ... tanúk közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatával és rendkívül alacsonyan állapította meg a barátok, rokonok által végzett munka értékét. Erre vonatkozóan kérte figyelembe venni "C" magánszakértői szakvéleményét. Ezen tényre kérte ismételten meghallgatni "F" építési vállalkozót és kérte "C" magánszakértőt, valamint az elsőfokú eljárásban kirendelt műszaki szakértő megidézését és meghallgatását, szembesítését. Álláspontja szerint a különvagyonának összegét a peres eljárásban megfelelően igazolta.

Vitatta a megyei bíróság által az I.r. alperes vonatkozásában elszámolt különvagyonni hozzájárulást is. Hangsúlyozta, hogy az I.r. alperes összesen 5.710.000,- Ft különvagyonnal rendelkezett, mivel a ... téri szolárium bérleti jogának és felszereléseinek eladásából nem 4.800.000,- Ft-ot kapott, hanem csak 4.400.000,- Ft-ot.

Az előző házassága utáni vagyonelszámolás fejében 610.000,-Ft-ot - az elszámolt 1.100.000,- Ft-tal szemben, míg a **M.** autóból 700.000,- Ft készpénze volt.

Az I.r. alperes fellebbezésében kérte a megyei bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását akként, hogy a marasztalás összegét az ítéletábla 1.948.500,- Ft-ra szállítsa le. E vonatkozásban előadta, súlyosan tévedett a megyei bíróság, amikor a közös tulajdon megszüntetése során a közösen felvett, kis részben közösen, döntően (7.675.540,- Ft összegben) a vételárból visszafizetett tartozás elszámolásának mellőzését látta indokoltnak. A megyei bíróság által alkalmazott elvből az következik, hogy a kölcsön vételárból visszafizetett összegét a volt házastársak tulajdoni hányaduk (72:28) arányában viselik, nem pedig fele-fele arányban.

A fele-fele arányú teherviselés következik abból, hogy a kölcsön a házastársak közös adóssága volt, ami ezért őket egyformán terhelte. Az a tulajdoni arányok meghatározásánál is mindkét fél javára egyenlő arányban keletkeztetett tulajdonjogot.

Az ítéltábla a fellebbezések tükrében elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a megalapozott döntéshez szükséges eljárási adatok rendelkezésre állnak-e, avagy további bizonyítás lefolytatása szükséges. Úgy ítélte meg, hogy a megalapozott döntéshez szükséges eljárási adatok teljes körűen nem állnak rendelkezésre, ezért a Pp.249.§. (2) bekezdése alapján részbizonyítási eljárást rendelt el.

Ennek keretében a Pf.4.sorszámú jegyzőkönyvében a Pp.3.§.(3) bekezdése alapján tájékoztatta az I.r. alperest, őt terheli annak bizonyítása, hogy a **Helység 2, ...** szolárium eladásából milyen nettó összeget kapott kézhez. Egyben ugyanezen jegyzőkönyvébe foglalt végzésében felhívta a felperest és az I.r. alperest, hogy 15 napon belül tegyenek részletes nyilatkozatot arra nézve, hogy a **P.** típusú gépjármű lízingdíja tekintetében a házassági életközösség fennállása alatt mikor és milyen összegű lízingdíjat fizettek és csatolják az erre vonatkozó bizonyítékaikat. Egyben tájékoztatta a feleket a Pp.141.§.(6) bekezdésében foglaltakra is.

Ezt követően a felperes Pf.5. sorszám alatt becsatolta a **P.** típusú gépjárműre vonatkozó lízingszerződés fénymásolatát, amely szerint a felperes a szerződést 1998. december 21. napján kötötte meg és ekkor a tőketartozás 2.085.600,- Ft volt, 1.400.000,- Ft törlesztő részlet került egy összegben befizetésre.

Ezt követően 1999. január 5-től 2001. december 5. napjáig terjedő időszakra a havi törlesztő részlet 46.918,- Ft volt. A peres felek a házastársi együttélés ideje alatt 10 hónapot, összesen 460.900,- Ft-ot közösen fizettek, míg a fennmaradó összeget a felperes fizette ki a házasság megkötése előtt. Így ezen gépjármű 22 %-a a közös vagyon részét képezi (460.900,- : 2.085.600,-) amelyből 11 % - 11 % illeti meg a felperest, illetőleg az I.r. alperest. Ugyanakkor a felperes különvagyonra 78 %.

Az I.r. alperes a Pf.10.sorszámú iratában bejelentette, hogy a szolárium vonatkozásában további iratokat csatolni nem tud. Előadta, hogy emlékezete szerint a szolárium 5.000.000,- Ft-os vételárából 4.750.000,- Ft maradt meg. Kérte e körben "D" írásbeli nyilatkozatát figyelembe venni.

A **P.** típusú gépjármű vonatkozásában hangsúlyozta, nem emlékszik arra, hogy a felperes egy összegben mennyit fizetett, de a lízingdíj részleteket közösen fizették, pontos összeget nem tud mondani. Álláspontja szerint a gépkocsi 1.200.000,- Ft-os vételárából a felperesnek nem jár semmi, mivel ezen összegből fizette ki a felperessel kapcsolatos tb-tartozást.

A 10. sorszámú iratában a korábbi nyilatkozatát akként pontosította, hogy a házasságkötést követően a **P.** típusú gépkocsira közösen 460.918,- Ft-ot fizettek be. a

magánszakvélemény mellőzését kérte, mivel az a felperes egyoldalú előadása alapján készült.

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

A felperes fellebbezésében felhozott érveire figyelemmel az ítélet tábla elsődlegesen a felperes további bizonyítás iránti indítványait bírálta el.

A Pp.141.§.(2) bekezdése kimondja, a fél köteles a tényállításait, nyilatkozatait, bizonyítékait - a per állása szerint - a gondos és az eljárást elősegítő pervitelnek megfelelő időben előadni, illetve előterjeszteni. A Pp.235.§. (1) bekezdése szerint a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna, valamint akkor, ha az első fokon eljáró bíróság nem adott tájékoztatást a bizonyítékok, bizonyítási indítványok késedelmes előterjesztésének jogkövetkezményeiről (Pp.141.§./6/ bekezdés).

A felhívott jogszabályi rendelkezések a másodfokú eljárásban a további bizonyítást korlátlanul nem teszik lehetővé. Így az ítélet tábla a felperes további bizonyítás iránti kérelmét külön-külön vizsgálta, hogy az befogadható-e a másodfokú eljárásban.

A felperes az ... rokonai és barátai által végzett munkák összegére vonatkozóan a Pf. 3. sorszám alatti fellebbezés kiegészítéséhez F/1. alatt csatolta "C" építőipari árszakértő magánszakértői szakvéleményét, amely szerint a **Helység 1**, ... szám alatti családi házban a felperes ... barátai és ismerősei által házilagos kivitelezésben végzett munkák díjtételei 2000. novemberétől 2001. októberéig terjedő időszakban érvényes árszinten 2.254.465,- Ft-ot képviseltek. A felperes a különvagyonánál ezen összeg figyelembevételét kérte.

A megyei bíróság az elsőfokú eljárásban 19. sorszám alatt beszerezte "E" igazságügyi műszaki szakértő szakvéleményét, aki a szakvélemény 4. pontjában úgy nyilatkozott, hogy a közjegyzői okiratban foglalt munkák értéke 2001.évi árszinten 200.000,- Ft volt. Magyar bejelentett munkavállalók esetén ezért a munkáért kifizetett összeg hozzávetőlegesen nettó 400.000,- Ft.

A felperes a 23. sorszámú észrevétel megnevezésű iratában kijelentette, hogy a 200.000,- Ft-os összeggel nem ért egyet, de a szakértőnek a tárgyalásra történő megidézését, illetve más szakértői vélemény beszerzését nem kérte. Így a jelen fellebbezési eljárásban a becsatolt magánszakértői szakvélemény figyelembevételére jogi lehetőség nincs, hiszen ezen magánszakértői véleményt a felperes gondos pervitel mellett már az elsőfokú eljárásban is előterjeszthette volna, ezt azonban elmulasztotta. Így az a másodfokú eljárásban már nem terjeszthető elő, figyelemmel az elsőfokú eljárásban megtörtént teljes körű és szakszerű kioktatásra. Miután a felperes az elsőfokú eljárásban más szakértő kirendelése iránti indítványt nem terjesztett elő, nincs mód újabb műszaki szakvélemény beszerzésére és "C" (árszakértő, magánszakértő) valamint "E" igazságügyi műszaki szakértő idézésére és „szembesítésére” sem. A bírói gyakorlat szerint egyébként is a magánszakértői vélemény kizárólag a fél előadásaként vehető figyelembe.

Az ítélet tábla álláspontja szerint alaptalan felperes "F" építési vállalkozó tanúkénti meghallgatására vonatkozó bizonyítási indítványa, mivel a megyei bíróság "F"-t a P.20.104/2006/6. sorszámú jegyzőkönyv 5. oldalán tanúként már meghallgatta.

Megalapozatlanul hivatkozott a felperes arra is, hogy a megyei bíróság nem vizsgálta az I.r. alperes jövedelmi és vagyoni viszonyait a peres eljárásban. Az elsőfokú eljárás adatai alapján tényként állapítható meg, hogy e vonatkozásban több adóigazolás csatolásra került, így az ezen iratok beszerzésére vonatkozó felperesi indítvány sem alapos.

A fentiek alapján az ítélet tábla a további bizonyítási eljárás lefolytatására és a magánszakértői szakvélemény figyelembevételére jogi lehetőséget nem látott.

Az ítélet tábla nem találta megalapozottnak a felperesnek az alperesek között létrejött adásvételi szerződés hatálytalanságának, illetve semmisségének megállapítására vonatkozó fellebbezési érvelését sem.

Az alább kifejtettek szerint a megyei bíróság megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a **Helység 1, ...** szám alatti ingatlanra az I-III.r. alperesek által megkötött adásvételi szerződés nem minősül a felperessel szemben hatálytalannak, illetve, hogy a szerződés semmisségére való hivatkozása alaptalan.

Az ingatlan-nyilvántartásba egyedüli tulajdonosként bejegyzett házastársnak az életközösség megszűnését követően a közös vagyoni ingatlannal való egyoldalu

rendelkezését a házastársak intern - egymás közötti - jogviszonyában a megbízás nélküli ügyvitel (Ptk.484-487.§-ai), míg a házastársak és a szerződő fél közötti extern - külső - jogviszonyában pedig a fedezetelvonás szabályai szerint kell elbírálni. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.22.717/1999/4.sz.)

A Csjt.27.§.(1) bekezdése a házastársak egymás közötti belső viszonyára irányadó módon létesít - az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elvével - az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szemben is érvényesülő törvényes vélelmet arra vonatkozóan, hogy az ott meghatározott módon, időben és jogcímen megszerzett vagyon a vagyontársasághoz tartozik. Ezért a reál szerződés elvéből következően nem az adott vagyontárgyat ténylegesen megszerző házastárs kizárólagos, hanem mindkét házastárs osztatlan közös tulajdona.

A Csjt. 30.§.(1) bekezdése a házastársak rendelkezési jogának gyakorolhatóságát a vagyontársasághoz tartozó tárgyak tekintetében mind a vagyontársaság fennállása alatt, mind pedig az életközösség megszűnésétől a közös vagyon megosztásáig terjedő időben a házastársak közös egyetértéséhez köti. Sem a házastársak egymás közötti belső, sem a házastársak és harmadik személyek közötti külső viszonyra irányadó módon nem szabályozza viszont a közös egyetértés hiányának, illetve a hozzájárulásra vonatkozó törvényes vélelem megdőltének a jogkövetkezményeit.

Ekként ezen jogviszonyban a Csjt.30.§./1/ bekezdése szerinti közös egyetértésnek a hiánya nem tekinthető a Ptk.114.§-a szerinti korlátozásnak és e jogviszonyban az ingatlan-nyilvántartásba egyedüli tulajdonosként bejegyzett házastárs rendelkezése a Ptk.117.§./1/ bekezdésének alkalmazása szempontjából a tulajdonos részéről történő átruházásnak minősül.

A házastársnak - ez esetben - meg kell elégednie ilyenkor a kötelmi jogi védelemmel, amelynek segítségével kártérítési igényt támaszthat az ő tulajdonrészét is elidegenítő házastársával szemben.

A kialakult ítélkezési gyakorlat szerint a házaspár egymás közötti, belső jogviszonyában az egyetértés hiányának jogkövetkezményeit a Csjt.31.§./5/ bekezdés alapján alkalmazandó Ptk.484-487.§-ában foglalt szabályok szerint kell elbírálni.

A házastársak és a harmadik személyek közötti külső jogviszonyra nézve a jogirodalomban nem vitásan létezik egy olyan felfogás, amely szerint a Ptk.117.§. (1) bekezdése értelmében átruházással - ha a törvény kivételt nem tesz - csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni függetlenül attól, hogy a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyert-e vagy sem, illetőleg a jogszerző fél jó- vagy rosszhiszemű volt-e. Ebből viszont az következik, hogy a vagyontársasághoz tartozó, de csak az egyik házastárs tulajdonaként nyilvántartott ingatlan átruházására kötött szerződés - mint tiltott jogügylet - a Ptk. 200.§. (1) bekezdése értelmében semmis, ezért a Ptk. 237.§.(1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtti állapotot kell helyreállítani (Pfv.II.23.065/1993.). Ez esetben a vevő jóhiszeműsége esetén sem szerezhetsz tulajdonjogot, mert az ingatlan-nyilvántartás ún. közhitelességének elve csak érvényes szerződés esetében bír jelentőséggel.

Ezt az álláspontot azonban az ítélkezési gyakorlat az alábbiak szerint nem fogadta el.

Ebben a relációban az ingatlan-nyilvántartás közhitelességének elvét kell előnyben részesíteni, legalábbis az ellenszolgáltatás fejében jóhiszemű szerző javára. Méltánytalan ugyanis, ha az ingatlan-nyilvántartásban egyedül szereplő házastárstól visszerhesen szerző és jóhiszemű harmadik személlyel szemben a másik, az ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő házastárs a vagyontársasági vélelem alapján tulajdoni igényt támaszthat.

A Ptk. 116.§. (1) bekezdésének értelmében ha az ingatlan tulajdonos a tulajdonjogot az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba feltüntesse. Ez a rendelkezés biztosítja a házastársnak, hogy házastársával szemben a Csjt.27.§.(1) bekezdése alapján tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését kérje. Ha azonban erre nem kerül sor és az ingatlan-nyilvántartásba egyedüli tulajdonosként bejegyzett házastárs az ingatlant átruházza, ennek az igénynek a fedezetét vonja el. A rendelkezés jogkövetkezményeit a harmadik személlyel szemben (extern viszonyban) valóban a Ptk-nak a fedezet elvonásra irányadó szabályai szerint kell alkalmazni. Az ilyen szerződés tehát az ügyletkötésben részt nem vett házastárssal szemben a hozzájárulásának hiányában hatálytalan, feltéve, hogy a szerző fél rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott. Ha valaki hozzátartozójával köt ilyen szerződést, a rosszhiszeműséget, illetőleg az ingyenességet vélelmezni kell (BH.1991/349.). A perbeli esetben a Ptk.203.§./1/ bekezdésében írt konjunktív feltételek fennállását a Pp.164.§.(1) bekezdése alapján a II. és a III.r. alperesek vonatkozásában a felperesnek kellett volna bizonyítania. Ezen

bizonyítási kötelezettségének azonban az elsőfokú eljárásban a felperes nem tett eleget, nem igazolta, hogy a szerző II. és III.r. alperesek rosszhiszeműek voltak, azaz, hogy a II. és III.r. alperesek tudtak, vagy legalábbis tudniuk kellett arról, hogy a szerződés a felperes követelésének a kielégítési alapját teljesen vagy részben elvonja, illetve, hogy a szerzés ingyenes volt.

A felperes által a szerződés semmissége és hatálytalansága körében felhozott érvelés sem a rosszhiszeműség megállapítását, sem pedig a szerződés jó erkölcsbe ütköző voltát nem alapozzák meg.

A fentiek értelmében a megyei bíróság ítéletében helyesen állapította meg, hogy az adásvételi szerződés semmissége, illetve hatálytalansága nem állapítható meg, az erre vonatkozó felperesi kereset alaptalan. A felperest az I.r. alperessel szemben csak kötelmi jogi védelem illeti meg.

Az ítélet tábla a felperesi és az alperesi különvagyon körében részben osztotta a felperes fellebbezési érvelését.

A házastársi közös vagyon vonatkozásában töretlenül érvényesül a Csjt. 27.§.(1) bekezdésén alapuló közös vagyon vétele. Ezen törvényi vételemmel szemben a Csjt.28.§.(1) bekezdés a-d./ pontjain alapuló különvagyon bizonyítása azt a felet terheli, aki erre hivatkozik.

Ez alapján a felperest terhelte az általa hivatkozott különvagyon bizonyítási kötelezettsége: az 1.000.000,- Ft készpénz megléte, az ... munkások által végzett munkák ellenértéke és a **P.** típusú személygépkocsi különvagyonon jellegének igazolása.

Ugyanakkor az I.r. alperest terhelte az általa állított különvagyon bizonyítása: a szolárium eladásából milyen nettó összeget kapott, volt házastársától kapott vagyonjogi térítés összege és a **M.** típusú személygépkocsiért kapott ellenérték. Ugyanakkor a peres felek között az nem volt vitás, hogy a perbeli **Helység 1**, ... szám alatti ingatlan telke az I.r. alperes különvagyonát képezi.

A megyei bíróság ítéletében a ... szám alatti ingatlan építése vonatkozásában felperes javára összesen 1.000.000,- Ft különvagyonot számolt el, míg a felperes ennek összegét fellebbezésében 5.464.465,- Ft-ra tette.

Az ítélet tábla az elsőfokú eljárás adatai alapján elfogadta a felperes azon előadását, hogy az építkezéshez 1.000.000,- Ft összegű készpénzt adott. Ezen felperesi előadást

igazolja az I.r. alperesnek a Soproni Városi Bíróság előtt folyamatban volt P.20.529/2003.számú bontóperi eljárásban a 9. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal 7. bekezdésében megtett azon személyes nyilatkozata, amely szerint: „az alperes gyűjtögette a pénzét és ebből az általa összegyűjtött pénzből 2000.novemberében 1.000.000,- Ft-ot adott a házhoz”.

Az I.r. alperes ezen elismerő nyilatkozatát 2003. szeptember 29. napján tette meg, tehát még a jelen házastársi közös vagyon megosztása iránti per megindítását megelőzően, tehát nyilvánvalóan teljesen elfogulatlanul nyilatkozott. A jelen peres eljárásban a készpénz összegét 700.000,- - 800.000,- Ft-ban ismerte el, ez már azonban a korábbi elismerését nem teszi semmissé.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a megyei bíróság a 19.sorszámú "E" igazságügyi műszaki szakértői szakvéleménye alapján ítéletében helyesen fogadta el az ... munkások által házilagosan elvégzett munkák ellenértékét 300.000,- Ft-ban. A felperes ugyan ezen összeggel nem értett egyet, de a szakértő meghallgatását, illetve másik szakértő kirendelését nem kérte. Kizárólag a fellebbezési eljárásban csatolta be a magánúton beszerzett igazságügyi műszaki szakértői szakvéleményt, amelynek figyelembevételére az ítélet tábla a Pp.235.§. (1) bekezdése alapján a fentebb már részletesen kifejtett indokok szerint jogi lehetőséget nem látott.

Így az ítélet tábla az építkezésre fordított felperesi különvagyont összegét 1.300.000,- Ft-ban állapította meg.

A felperes fellebbezésében megalapozottan hivatkozott arra, hogy a szolárium eladásából az I.r. alperesnek nem 4.800.000,- Ft készpénze maradt. A 10. sorszámú iratában "D" ügyvéd egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy az 5.000.000,- Ft ellenértékből emlékezete szerint kb. 600.000,- Ft volt az az összeg, amit a vevők az I.r. alperes részére nem fizettek ki, és tudomása szerint peresítésre sem került ez a különbözet. Így e körben az ítélet tábla 4.400.000,- Ft I.r. alperesi különvagyont fogadott el.

Alaptalan a felperes azon fellebbezési érvelése, hogy az I.r. alperes volt házastársától házastársi közös vagyon megosztása címén csupán 610.000,- Ft-ot kapott az elszámolt 1.100.000,- Ft-tal szemben.

A P.20.274/2004. számú perben 15. sorszám alatt csatolásra került az I.r. alperes és volt házastársa "G" között 2000.február 21. napján létrejött „ megállapodás házasság közös megegyezéssel történő felbontásáról” megnevezésű irat, valamint a 2000. március 20-án kelt nyilatkozat.

Ezen megállapodás 4. pontja kimondja: „a felek megállapodnak abban, hogy a közös tulajdonukat képező **Helység 2**, ... szám alatt található ingatlan tulajdoni illetőségéről az I.r. alperes a fenti bérlemények birtokba adására tekintettel csere jogcímén lemond akként, hogy az $\frac{1}{2}$ részről adásvételi szerződést kötnek.

"G" értékkülönbözlet címén az ingatlan értékesítésekor, de legkésőbb 2000. április 1. napjáig 500.000,- Ft-ot fizet.

Ugyanezen megállapodás 4. pont 6. bekezdése pedig rögzíti: „ a felek megállapodnak abban, amennyiben a fenti ingatlant terhelő kölcsön a 3.000.000,- Ft-ot nem éri el, az az alatti rész $\frac{1}{2}$ része "H" illeti meg".

Ezt követően, 2000. március 20. napján „nyilatkozat" megnevezésű teljes bizonyító erejű magánokirat készült, amelyben "G" kijelenti, hogy 2000. február 21-én keltezett „megállapodás házasság közös megegyezéssel történő felbontásának" 4. pont 6. bekezdése értelmében a mai napon kifizetett "H"-nak 610.00,- Ft-ot.

A fenti szerződések tartalmának a Ptk.207.§.(1) bekezdésében foglaltak értelmezése alapján helyesen állapította meg a megyei bíróság, hogy az I.r. alperes volt házastársától 1.100.000,- Ft-ot kapott. A szerződés 4. pont 2. bekezdése ugyanis a **Helység 2**, ... szám alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ részével kapcsolatos értékkülönbözletet rögzíti, amelyet legkésőbb "G"-nek 2000. április 1. napjáig kellett kifizetnie. A 4. pont 6. bekezdése pedig a fenti ingatlant terhelő kölcsönrel kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza, nevezetesen azt, ha a kölcsön összege a 3.000.000,- Ft-ot nem éri el, az az alatti rész fele része megilleti az I.r. alperest. Ezen a jogcímen kapott az I.r. alperes volt házastársától "G"-tól a 2000. március 20. napján kelt nyilatkozat szerint 610.000,- Ft-ot.

Ezen túlmenően az I.r. alperesnek különvagyonát képező **M.** típusú személygépkocsi eladási árából 700.000,- Ft készpénze maradt meg, így az I.r. alperes különvagyonát az ítéltábla 6.200.000,- Ft-ban állapította meg.

A fenti elszámolást figyelembe véve a felperesi és az I.r. alperesi különvagyon összege összesen: 7.500.000,- Ft. (1.300.000,- + 6.200.000,-).

Ezen összeget a szakértő által megállapított 16.200.000,- Ft-os műszaki értékből levonva a közös vagyon összege 8.700.000,- Ft, melyből a peres felek jutója: 4.350.000,- Ft.

Így a felperes hozzájárulása a műszaki értékhez összesen 5.650.000,- Ft (4.350.000,- Ft közös vagyon + 1.300.000,- Ft különvagyon), ami a 16.200.000,- Ft műszaki értéknek a 35 %-a.

Az I.r. alperesnek a műszaki értékhez való hozzájárulása összesen 10.550.000,- Ft (4.350.000,- Ft közös vagyon + 6.200.000,- Ft különvagyon) amely a műszaki érték 65 %-a.

A felperest a perbeli ingatlan telek nélküli forgalmi értékéből (16.800.000,- Ft) 35 % illeti meg, ami 5.880.000,- Ft, míg az I.r. alperes hozzájárulása az ingatlan telek nélküli tiszta értékének 65 %-a, ami 10.920.000,- Ft és a 2.500.000,- Ft telekérték, mindösszesen 13.420.000,- Ft. Így a felperes tulajdoni hányada 5880/19300, azaz 30/100, az I.r. alperesé pedig 13420/19300, vagyis 70/100.

A perbeli ingatlan eladási ára 18.000.000,- Ft volt, amelyből levonásba kell helyezni a 7.776.000,- Ft OTP tartozást, így az **ingatlan tiszta értéke: 10.324.000,- Ft.**

Így a felperesnek az ingatlanból a 30/100 tulajdoni hányada alapján 3.097.200,- Ft jár.

Az ítélet tábla a P. típusú személygépkocsi vonatkozásában túlnyomó részt osztotta a felperes fellebbezésében foglaltakat. A fellebbezési eljárásban Pf.5. sorszám alatt becsatolt lízingszerződés adatai alapján az ítélet tábla tényként állapította meg, hogy a P. gépkocsival kapcsolatban 10 hónapon keresztül a peres felek havi 46.918,- Ft-ot, összesen 460.900,- Ft-ot fizettek ki közösen, ami a 2.085.600,- Ft-os vételárnak a 22 %-át képezi, tehát ilyen arányban a gépjármű közös vagyon. Ebből a felek jutója fejenként 11-11 %. Így a fennmaradó 78 % nem vitásan a felperes különvagyonát képezi. A gépjárművet az I.r. alperes által sem vitatottan ő értékesítette 1.210.000,- Ft-ért, így a felperes ezen eladási árból 943.800,- Ft (78 %) különvagyon jogcímén, míg a fennmaradó 266.200,- Ft fele része, vagyis 133.100,- Ft pedig közös vagyon jogcímén illeti meg, tehát mindösszesen a felperes kerekítve 1.077.000,- Ft megtérítésére tarthat igényt.

Így a felperes és az I.r. alperes közötti elszámolás a következő:

Felperesnek az ingatlanból a 3/100 aránya alapján jár	3.097.200,- Ft
Ingóságokból értékkülönbözlet	+ 66.000,- Ft
P. gépkocsiból	+ 1.077.000,- Ft
Takarékszövetkezeti törlesztés fele	<u>316.000,- Ft</u>
Összesen	4.556.000,- Ft

Az ítélet tábla az I.r. alperes fellebbezését teljes egészében megalapozatlannal találta. Az ítélet tábla álláspontja szerint a megyei bíróság ítéletében az ingatlannal kapcsolatos elszámolást a jogszabályi előírásoknak és a bírói gyakorlatnak megfelelően végezte el. Megalapozottan döntött akkor, amikor a **Helység 1** ingatlan 18.000.000,- Ft-os eladási árából az I.r. alperes által nem vitásan 7.676.000,- Ft OTP

tartozást levonásba helyezte és így az ingatlan tiszta értékét határozta meg, majd ezen tiszta értékből számította ki a felperesnek jutó tulajdoni hányad ellenértékét.

Ezen elszámolási módnak az I.r. alperes által kért megváltoztatására jogi lehetőség nincs, hiszen a bírói gyakorlat szerint a tartozásokat az egész ingatlan értékéből kell levonásba helyezni és a nettó érték alapján kell a tulajdoni hányadok ellenértékét megállapítani.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét a Pp.253.§.(2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és az I.r. alperes által a felperes részére fizetendő marasztalás összegét kerekítve 4.556.000,- Ft-ra felemelte.

A felperes a II-IV.r. alperesek vonatkozásában teljes pervesztes lett, így a bíróság a Pp.78.§.(1) bekezdése alapján őt kötelezte ezen alperesek felmerült másodfokú perköltségének a megfizetésére, melynek összegét a 32/2003.(VIII.22.) IM. számú rendelet 3.§.(5) bekezdése alapján állapította meg.

Ezt meghaladóan az ítéltábla a Pp.81.§.(1) bekezdése értelmében a felperes és az I.r. alperes vonatkozásában akként rendelkezett, hogy mindegyik peres fél viseli a másodfokú perköltségét.

A peres eljárásban a felperes és az I.r. alperes illetékfeljegyzési jogban részesült, így a már hivatkozott Pp.81.§.(1) bekezdése és az Itv.58.§./1/ bekezdése értelmében a pernyertesség, illetve pervesztesség arányának megfelelően kötelezte a felperes, illetve az I.r. alperest a fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

Győr, 2009. évi március hó 26. napján

Dr. Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Lezsák József sk.
bíró