

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Bajnóczki Éva ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Kozma Zoltán ügyvéd által képviselt alperes neve (felperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. - helyesen 2009. - március 18. napján kelt 17.P.21.925/2007/26. számú ítélete ellen az alperes részéről 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, valamint a felperes részéről Pf/2. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését részben és akként változtatja meg, hogy a felperes által fizetendő megváltási ár összegét 7.750.000 (Hétmillió-hétszázötvenezer) forintba leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - a felperesnek 115.000 (Egyszáztizenötezer) forint és ebből 100.000 (Egyszázezer) forint után járó áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, míg az államnak - felhívásra - 396.000 (Háromszázkilencvenhatezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Megállapítja, hogy a felperes által lerótt 30.000 (Harmincezer) forint csatlakozó fellebbezési illetékből a felperes kérelmére 15.000 (Tizenötezer) forint visszatérítésének van helye. Az erre vonatkozó határozatot az elsőfokú bíróság küldi meg a székhelye szerint illetékes adóügyi hatóságnak.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A peres felek úgy tervezték, hogy összeházasodnak, vásárolnak egy ingatlant, azon építkeznek és a közös életüket a felépített családi házban kezdik el. Megállapodtak abban, hogy az ingatlan vételárát és az építkezést a meglévő vagyonukból közösen finanszírozzák. A felperes kizárólagos tulajdonát képezte egy ... utcai öröklakás és egy ... utcai garázsingatlan, valamint 3.000.000 forint készpénz-megtakarítás. Az

alperes kizárólagos tulajdonát képezte egy ... zártkerti ingatlan, egy személygépkocsi, valamint 7.500.000 forint összegű készpénz-megtakarítás.

2002. március 19-én megvásárolták a ... hrsz.-ú, ... szám alatti ingatlant 9.000.000 forint vételáron. A vételár kifizetésére elegendő volt a készpénz-megtakarításuk, az építkezés anyagi alapját viszont a felperes két ingatlanának értékesítéséből befolyó vételár biztosíthatta. Számításuk szerint a már befektetett és még befektetendő pénzüknek $\frac{3}{4}$ felperesi és $\frac{1}{4}$ alperesi tulajdoni hányad felel meg a családi házas ingatlanból, ezért úgy döntöttek, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjoguk ilyen arányban kerüljön bejegyzésre. A megállapodtak abban is, hogy a felperes az adásvételi szerződés megkötését követően eladja a ... utcai ingatlanát és a vételárat egyrészt a közös tulajdonú ingatlan vételárára, másrészt az új lakóház felépítésére fordítja.

Az adásvételi szerződés megkötése után vétel jogcímén bejegyeztették a tulajdonjogot $\frac{3}{4}$ tulajdoni hányadra a felperes javára, $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadra az alperes javára. A felperes értékesítette 2002. április 29-én 17.500.000 forint vételáron a ... utcai öröklakását, 2002. július 1-jén 1.500.000 forint vételáron a ... utcai garázsingatlanát. A felek 2002. május 20. napján írásba foglalták azt a megállapodásukat, amely szerint a perbeli ingatlanon történő építkezés finanszírozását az alperes $\frac{1}{4}$, a felperes $\frac{3}{4}$ részben vállalja, és ezen arányban kéri az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjoguk bejegyzését.

Az ingatlanon a felek házasságkötésének 2002. augusztus 31-i időpontjára felépült a könnyűszerkezetes lakóház és abba - már mint házastársak - be is költöztek. Ezt követően a házastársi közös vagyonukból az ingatlanba a forgalmi értéket 2.000.000 forinttal növelő beruházást eszközöltek. A házassági életközösségük 2004. őszén véglegesen és mindenre kiterjedően megszűnt. Házasságukat a ... Bíróság a ... számú ítéletével felbontotta.

A felperes keresetében a ... hrsz.-ú ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte oly módon, hogy a bíróság jogosítsa fel az alperes $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadának megváltására. Állította, hogy az ingatlan vételárához mindketten hozzájárultak, az építkezés azonban az alperessel kötött megállapodásnak megfelelően a különvagyonából történt, ezért akként állapodtak meg, hogy $\frac{3}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányban szereznek tulajdonjogot.

Nem vitatta, hogy a házasságkötést követően az ingatlanba beruházást eszközöltek a házastársi közös vagyonból. Eltúlzottnak tartotta, de elfogadta e munkálatok alperes által megjelölt értékét. Utalt ugyanakkor arra, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő által megállapított 33.000.000 forint forgalmi értékben a közös vagyoni beruházás is benne foglaltatik 2.000.000 forint erejéig. Úgy számolt, hogy a közös vagyoni beruházás az alperes $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadának értékét is növelte, ezért az alperest a 2.000.000 forintból az $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadának megfelelő rész, azaz 500.000 forint illeti meg a megváltási áron felül.

A teljesítőképessége igazolására a lakossági forintfolyószámla kivonatát, bankszámla-, valamint értékpapírszámla kivonatát, ... és ... nyilatkozatait csatolta, akik vállalták, hogy a megváltási árhoz a felperes rendelkezésére tartanak 4.300.000, illetőleg 3.000.000 forintot.

Az alperes nem ellenezte a felperes által kért módon a közös tulajdon megszüntetését.

Viszontkeresetet terjesztett elő, melyben annak megállapítását kérte, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadát meghaladóan további 20/100 tulajdoni hányadot szerzett, melynek értéke 6.000.000 forint. A tulajdonjoga megállapítását ráépítés (Ptk 137. §) jogcímén kérte azon az alapon, hogy az ingatlan vételárához saját vagyonából 7.500.000 forinttal járult hozzá, az ingatlanon történt építkezés során pedig nem került felhasználásra a teljes felperesi vagyon, hanem csak 11.378.000 forint. Ezért az $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$ tulajdoni hányad nem a valós hozzájárulásukat tükrözik.

Állította ugyan, hogy a felperessel 2000. július 10. óta élettársi kapcsolatban éltek, de nem vitatta, hogy a telekvásárlást és a házasságkötésig az építkezést a különvagyonukból finanszírozták, közös megtakarításból nem ruháztak be. Arra hivatkozott, hogy a házasságkötés követően a házastársi közös vagyonból eszközölt beruházásaik 2.000.000 forinttal növelték az ingatlan forgalmi értékét. A közös vagyoni beruházások $\frac{1}{2}$ részét a Csjt. 27. § (1) bekezdésére alapítva el kívánta számolni és 1.000.000 forint megfizetésére viszontkeresettel kérte kötelezni a felperest.

Vitatta az ingatlan felperes által meghatározott forgalmi értékét. A bíróság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleményét nem fogadta el, új szakértő kirendelését kérte és szakértői bizonyítást indítványozott a közös vagyoni beruházások értékének valamint a telek jelenlegi forgalmi értékének megállapítására. Számítása szerint a 7.500.000 forint összegű megtakarításával a telek vételárához 83%-ban járult hozzá. Ezt az ingatlan jelenlegi telekárára vetítette és ennek megfelelően kérte megállapítani a megváltási árat.

A elsőfokú bíróság az ítéletében a ... hrsz.-ú, természetben a ... szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette akként, hogy feljogosította a felperest az alperes $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadának magához váltására. A megváltási árat 8.250.000 forintban határozta meg és kötelezte a felperest, hogy azt az alperesnek 15 napon belül fizesse meg. Kötelezte az alperest, hogy a megváltási ár teljesítésével egyidejűleg a perbeli ingatlant ingóságaitól kiürítve bocsássa a felperes birtokába.

Kötelezte továbbá a felperest 1.000.000 forint közös vagyoni beruházás 15 napon belüli megfizetésére is. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította.

Felhívta a „... Körzeti Földhivatalt”, hogy a teljesítés egyidejű igazolása mellett a perbeli ingatlanra jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 tulajdoni hányadban a felperes tulajdonjogát közös tulajdon megszüntetése jogcímén, az alperes tulajdonjogát pedig törölje.

Kötelezte az alperest a felperes javára 240.000 forint eljárási illeték és 360.000 forint perköltség megfizetésére, továbbá arra, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 360.000 forint eljárási illetéket. Egyebekben úgy rendelkezett, hogy ezt meghaladóan a felek a perben felmerülő költségeiket maguk állják.

Az ítélet indokolásában tényként állapította meg, hogy a peres felek a házasságkötést megelőzően élettársi kapcsolatban nem éltek. Az ingatlan megvásárlása és az építkezés a házasságkötést megelőzően, a felek különvagyonából történt, ezáltal „külön vagyoni közös tulajdon” jött létre közöttük. Az ingatlan vételárához az alperes járult hozzá nagyobb arányban, az építkezés ezzel szemben főként a felperes különvagyonából történt. Az építkezés befejezését követően a felek a házastársi közös vagyonból 2.000.000 forint értékű beruházást eszközöltek.

A közös tulajdonú telekre történt építkezést az elsőfokú bíróság a polgári jog szabályai szerint bírálta el. Rámutatott, hogy a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg. Kifejtette: a felek már az ingatlan megvásárlásakor figyelemmel voltak a jövőbeli közös építkezésekre, és úgy állapodtak meg, hogy a nagyobb felperesi vagyoni hozzájárulásra figyelemmel a felperest $\frac{3}{4}$, míg az alperest $\frac{1}{4}$ közös tulajdoni hányad illeti meg. Ezt a megállapodást az ingatlan megvásárlását követően megerősítették, amikor írásban megállapodtak az építkezéssel kapcsolatos tulajdonszerzésről.

Az elsőfokú bíróság az alperes tulajdonjog megállapítására előterjesztett viszontkeresetét nem találta alaposnak, mivel megítélése szerint a felek hozzájárulása az ingatlan megvásárlásához minimálisan volt eltérő, az építkezést illetően pedig a megállapodásuk az irányadó, a Ptk. 137. §-a nem alkalmazható.

Az 1.000.000 forint megfizetése iránti viszontkeresetet akként értékelte, hogy az alperes kötelmi jogi igényként érvényesítette a házassági életközösség alatt eszközölt közös vagyoni beruházások felét, és mivel a Csjt. alapján a házastársi közös vagyon a házastársak között egyenlő arányban oszlik meg, ezért az elszámolásnál a 2.000.000 forintból 1.000.000 forint illeti meg.

A közös tulajdon megszüntetése során az elsőfokú bíróság az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadokat vette figyelembe. A perben kirendelt igazságügyi szakértő aggálytalan szakvéleményét elfogadva, az ingatlan forgalmi értékét 33.000.000 forintban, erre tekintettel az alperes $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadának megváltási árát 8.250.000 forintban állapította meg. A felperes teljesítőképességét igazoltnak találta.

A ráépítés vonatkozásában további szakértő kirendelését szükségtelennek ítélve, az alperes bizonyítási indítványának nem tett eleget. A viszontkereset vonatkozásában a pertárgyértéket 6.000.000 forintban állapította meg. Az alperest - mivel a tulajdoni igénye tekintetében pervesztes lett - 360.000 forint eljárási illeték és 360.000 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltség fizetésére kötelezte. A kereset vonatkozásában a pertárgyértékét 8.000.000 forintban határozta meg. A Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V.19.) kollégiumi véleménye alapján a felek között a felperes által lerótt 480.000 forint kereseti illetéket egyenlő arányban osztotta meg, és akként rendelkezett, hogy a felek a felmerült költségeiket maguk viselik.

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

Az alperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, másodlagosan hatályon kívül helyezését kérte. Az ítéletet akként kérte megváltoztatni, hogy a Fővárosi Ítéltábla állapítsa meg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadon felül további 20/100 tulajdoni hányad vonatkozásában a tulajdonjogát az ingatlan megszerzéséhez nyújtott különvagyoni hozzájárulás címén, és a felperes által fizetendő megváltási árat 14.850.000 forintra emelje fel. Az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését megalapozatlanság okán azért kérte, mert a másodfokú eljárás kereteit meghaladó további bizonyítás szükséges.

A fellebbezését azzal indokolta, hogy a per során bizonyította, az ingatlan vételárának 83%-át ő fizette ki. A házasságkötés előtti élettársi kapcsolat tényét azért nem bizonyította, mert a bíróság olyan tájékoztatást adott, hogy annak nincs jelentősége a per elbírálása szempontjából. A viszontkeresete arra irányult, hogy történjen meg az elszámolás a felek között az ingatlan megszerzéséhez nyújtott tényleges vagyoni hozzájárulás, illetve az ingatlanon végezett közös és különvagyoni beruházások alapján a Csjt. szerint. Az elsőfokú bíróság azonban félre téve a Családjogi törvény szabályait, azt állapította meg, hogy a tulajdonszerzésben megállapodtak, az volt a határozott kívánságuk, hogy az építkezés után is $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$ arányban legyenek tulajdonosok, és nem folytatott le bizonyítást arra, hogy az építmény milyen értéket képvisel, illetve a ráépítés milyen hatással van a tulajdoni arányokra. Az elsőfokú bíróság érvelése azonban a polgári jog szabályait alapul véve is hibás, mert ha a felek megállapodása az irányadó a ráépítés vonatkozásában, úgy ez a megállapodás a Ptk. 210. § (3) bekezdése alapján megtámadható.

Aggályosnak tartotta, hogy az elsőfokú bíróság a megváltási ár megfizetését illetően a felperest teljesítőképesnek találta, habár nem igazolta, édesanyja ténylegesen és jelenleg is rendelkezik annyi pénzzel, melyről a majd egy évvel korábban tett nyilatkozata szól. Azt is sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelt ki másik szakértőt. A kirendelt igazságügyi szakértő 6.000.000 forinttal kevesebbre értékelte az ingatlant, mint a felperes megbízásából eljáró szakértő. Álláspontja szerint

szükséges lett volna a kirendelt igazságügyi szakértő véleményének kiegészítése a szerzési arányok és az építmény értékének megállapítása végett. A fellebbezési eljárás során értékbecslést csatolt, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke 44.936.272 forint.

A felperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként kérte megváltoztatni, hogy a Fővárosi Ítéltábla a megváltási árat 7.750.000 forintra mérsékelje, és ennek megfelelően módosítsa a perköltséget is. A csatlakozó fellebbezést azzal indokolta, hogy a marasztalása két jogcímen történt. Az egyik jogcímen (közös tulajdon megszüntetése) 8.250.000 forint, a másik jogcímen (közös vagyonba történt beruházás megtérítése) 1.000.000 forint megfizetésére kötelezték. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság számítási hibát vétett, mert amennyiben a házastársi együttélés ideje alatt végzett beruházások elszámolása külön történik, és e beruházás megtérítésére külön köteles, akkor az így elszámolt beruházás értékét le kell vonni az ingatlan forgalmi értékéből, és a csökkentett forgalmi érték $\frac{1}{4}$ része illeti meg az alperest. Abban az esetben, ha a forgalmi értékből nem kerülne levonásra a beruházások értéke, a beruházást kétszeresen kellene megtérítenie.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében rámutatott arra, hogy a ráépítés befejeződött a házasság megkötése előtt, ezért a két jogviszony, a ráépítés és a házassági vagyoni jog „nem mosható egybe”. A ráépítés alperes által igényelt számítási módja pedig azért nem alkalmazható, mert a tulajdon rendezése kérdésében a felek eltérően állapodtak meg. Feltéve, de meg nem engedve, hogy az alperes nagyobb tulajdoni hányadot szerzett az ingatlan megvásárlásakor, abban az esetben a felperes a ráépítés tényével lényegében helyreállította az eredeti megállapodásnak megfelelő tulajdoni arányokat.

Állította, hogy a per során az alperes szakértő kirendelése iránti indítványa a beruházások értéknövelő hatásának megállapítására irányult. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítására annak ellenére nem kérte új szakértő kirendelését, hogy vitatta a kirendelt igazságügyi szakértő által megállapított forgalmi értéket. A fellebbezési eljárásban az alperes ezt a mulasztását nem pótolhatja. A fellebbezési eljárás során teljesítőképessége megerősítésére csatolta a ... Bank igazolását és ... újabb nyilatkozatát.

Az alperes fellebbezése alaptalan, a felperes csatlakozó fellebbezése alapos.

Fellebbezés hiányában - a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján - jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság ítéletének a felperest 1.000.000 forint megfizetésére kötelező rendelkezése.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást a fellebbezéssel érintett jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, azt lényegében helyesen állapította meg, az arra alapított érdemi döntése azonban - a továbbiakban kifejtettek szerint - csak részben volt megalapozott.

A Csjt. 27. § (1) bekezdése értelmében a házastársi vagyonközösség a házasság megkötésével keletkezik. A bírói gyakorlat szerint vagyonjogi vonatkozásban a házasságot megelőző életközösség a házassági életközösséggel egységbe olvad. A házastársi vagyonközösség a közös tulajdon sajátos alakzata, közszerzeményen alapuló tulajdonközösség, amelybe azok a vagyontárgyak, vagyoni értékek, követelések tartoznak, amelyeket a házassági életközösség fennállása alatt szereznek a házastársak (együttesen vagy külön-külön), és a törvény [Csjt. 28. § (1) és (2) bekezdés] értelmében nem tartoznak valamelyikük különvagyonába.

A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperes tagadására tekintettel az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a házasságkötés előtt élettársak voltak. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási teherről a 2009. március 18-i tárgyaláson (26. sorszámú jegyzőkönyv) az alperest tájékoztatta, aki ezt követően úgy nyilatkozott, hogy „... mind a telek ingatlant, mind a felépítményt saját vagyonunkból finanszíroztuk,... abban közös megtakarításunk nem volt, ezért álláspontom szerint nincs értelme annak a vagyonjogi rendezés szempontjából, hogy élettársak voltunk-e avagy sem, mert nem volt benne közös vagyonunk”. A tárgyalási jegyzőkönyvből az is kitűnik, hogy az elsőfokú bíróság azért nem folytatott le bizonyítást az élettársi kapcsolatra, mert az alperes kifejezetten nem kérte annak megállapítását. Nem volt vitás, hogy a felek az ingatlant a különvagyonukból vásárolták meg, és a különvagyonukból építették a felépítményt is. Az alperes maga hivatkozott arra, hogy a házasságkötést megelőző élettársi kapcsolatnak a per eldöntése szempontjából nincs jelentősége.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy a peres felek közötti vagyonjogi kapcsolat a polgári jog szabályai szerint bírálendő el, mivel a házassági életközösségük a házasságkötésükkel kezdődött, a per tárgyát képező ingatlant pedig ezt megelőzően vásárolták, és a családi házat is előtte építették fel.

Az okirati bizonyítékok (2002. március 19-i ingatlan adásvételi szerződés, 2002. május 20-i megállapodás), a felek egyező nyilatkozata és házasságkötés előtti vagyona alapján az elsőfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy a telek tulajdonjogának megszerzésével és a ráépítéssel kapcsolatban a felek a tulajdon rendezése kérdésében megállapodtak. A megállapodásuk az volt, hogy együtt figyelembe véve a vételárhoz és az építkezés költségeihez történő hozzájárulásukat, az ingatlan megvásárlásával és az építkezéssel a felperesre kedvezőbb $\frac{3}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányban szereznek tulajdonjogot.

A PK 7. számú kollégiumi állásfoglalás szerint a tulajdonostársnak rendelkezési joga (Ptk. 112. § (1) bekezdés) van a tulajdon tárgya felett, ezért a Ptk.-nak a ráépítéssel kapcsolatos szabályait csak akkor lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítés jogkövetkezményeinek kérdésében nem állapodtak meg. Az erre vonatkozó megállapodás nincs meghatározott alakhoz kötve. A Ptk. 210. § (3) bekezdése alapján a tulajdon rendezése kérdésében kötött megállapodás valóban megtámadható, de az alperes azt nem támadta meg. A megtámadás egyoldalú

jogügylet, olyan nyilatkozat, amelyet a megtámadásra jogosult a szerződő félhez intéz, és ebben kifejezi azt a kívánságát, hogy a szerződés érvénytelenné váljék. A Ptk. 236. § (1) bekezdése szerint a megtámadást egy éven belül írásban kell a másik féllel közölni, majd a közlés eredménytelensége esetében haladéktalanul a bíróság előtt érvényesíteni. A (2) bekezdés a) pontja kimondja, hogy a megtámadási határidő megkezdődik a tévedés, megtévesztés felismerésekor.

Mindezekre figyelemmel nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor elutasította az alperes tulajdonjog megállapítása iránt előterjesztett viszontkeresetét, a Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a részben a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A közös tulajdon megszüntetése során az elsőfokú bíróság a szükséges szakértői bizonyítást lefolytatta. A kirendelt igazságügyi szakértő véleményére a felek észrevételeket tehettek. A szakértő a meghallgatása során az alperes felvetéseire egyértelmű választ adott, a szakvéleményében foglalt érték-megállapítást kellőképpen indokolta. A szakvélemény nem volt homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétes, helyességéhez sem fért nyomatékös kétség, így a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján sem a szakértői vélemény kiegészítésének, sem más szakértő kirendelésének nem volt helye. Az alperes által a fellebbezési eljárás során csatolt értébecslés nem alkalmas az igazságügyi szakértői vélemény helyességének megdöntésére, és nem merült fel egyéb peradat sem, amely e szakvélemény alaptalanságának megállapítására vezethetne. A felperes által beszerzett magánszakértői véleményt ugyanis a felek egyike sem tette a per tárgyává. A felperes egyebekben vitatta azt az alperesi állítást, hogy a magánszakértő 6.000.000 forinttal magasabb forgalmi értéket állapított meg, mint az igazságügyi szakértő, és előadta, hogy a két szakértői vélemény között négy év telt el, mely során az ingatlanpiacon az árak csökkenésének tendenciája érvényesült.

Az alperes által indítványozott egyéb szakértői bizonyítás a per eldöntése szempontjából relevanciával nem bíró tényre irányult, ezért azt az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte.

Az elsőfokú bíróság így helytállóan vette figyelembe az igazságügyi szakértői vélemény szerinti forgalmi értéket a megváltási ár megállapításakor, azonban annak összegét tévesen határozta meg. A felperes a csatlakozó fellebbezésében alappal hivatkozott arra, hogy az ingatlan forgalmi értékéből a közös vagyoni beruházás következtében bekövetkezett 2.000.000 forint értéknövekedést le kell vonni, és az így megállapított forgalmi érték alapján kell megállapítani az alperes $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadának ellenértékét. A közös vagyoni beruházások az elsőfokú eljárás során a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján elszámolásra kerültek, mellyel kapcsolatos ítéleti rendelkezés ellen a felek nem fellebbeztek. Nem volt vitás, hogy a házastársi közös vagyonból eszközölt beruházások az ingatlan forgalmi értékét 2.000.000 forinttal növelték. A Fővárosi Ítéltábla ezért az alperes által fizetendő megváltási árat az

elsőfokú bíróság ítéletének Pp. 253. § (2) bekezdése szerinti megváltoztatásával 7.750.000 forintra leszállította.

Nem alapos az alperesnek a felperesi teljesítőképesség hiányára történt hivatkozása, mivel a felperes a megváltási ár megfizetése tekintetében az elsőfokú és a másodfokú eljárás során csatolt okiratokkal a teljesítőképességét kellőképpen bizonyította.

Az alperes fellebbezése nem vezetett sikerre, ezért a felmerült kiadásait maga viseli. A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, 15. § (1) és (3) bekezdése alapján köteles az államnak felhívásra megfizetni 396.000 forint összegű fellebbezési eljárási illetéket, a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében pedig köteles megfizetni a felperes ügyvédi munkadíjból és 15.000 forint lerótt fellebbezési eljárási illetékből álló másodfokú perköltségét. A Fővárosi Ítéltábla a felperest képviselő ügyvéd munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint a 4/A. §-a alapján 100.000 forint, áfa-val növelendő összegben állapította meg.

A felperes a csatlakozó fellebbezésre a szükségesnél [ltv. 46. § (1) és (4) bekezdés] 15.000 forinttal több fellebbezési eljárási illetéket rótt le, melynek visszatérítését kérheti az állami adóhatóságtól az ltv. 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján, figyelemmel az ltv. 81. § (2) bekezdésére.

Budapest, 2010. január 29.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró