

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla dr. Magyar György és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Magyar György ügyvéd) által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - dr. Pipicz Lajos ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos I.r. és **II.rendű alperes neve (címe)** alatti lakos II.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és egyéb iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2008. november 24. napján kelt 5.P.21.308/2007/46. számú részítélete ellen a felperes 48. és az I.r. alperes 47. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság részítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **részben és akként változtatja meg**, hogy a ... hrsz. alatt nyilvántartott **/1.sz. ingatlan címe/** alatti ingatlanból felperest megillető tulajdoni hányadot 28/100 részben állapítja meg, ennek megfelelően a ... Körzeti Földhivatalt azzal keresi meg, hogy a felperes (...) tulajdoni illetőségét az **1.sz. ingatlan** vonatkozásában 28/100-ra, ezzel egyidejűleg az I.r. alperes (...) tulajdoni hányadát 72/100-ra módosítsa.

A ... hrsz-ú, **/2.sz. ingatlan címe/** alatti ingatlan tekintetében a földhivatal megkeresésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést kiegészíti azzal, hogy a felperes (...) 196/600 tulajdoni illetőségét az I.r. alperes (...) 3/6 tulajdoni illetőségének terhére jegyezze be és ennek megfelelően az I.r. alperes tulajdoni hányadát 104/600-ra csökkentse, míg a II. r. alperes (...) tulajdoni hányadát 300/600-ban tüntesse fel.

- 2 -

Egyebekben az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes és az I.r. alperes házastársak voltak. 1985. június 6. napján kötött házasságukat a ... Városi Bíróság a 2004. április 9. napján kelt 18.P.22.641/2002/19. számú ítéletével felbontotta. A házassági életközösség közöttük 2001. év januárjában szakadt meg.

A II.r. alperes az I.r. alperes édesanyja.

Az I.r. alperes az 1981. december 7. napján kelt adásvételi szerződéssel megszerezte a **3.sz. ingatlant**, amelyet 1985. szeptember 23. napján értékesített 200.000.- Ft-ért, a vételárat a szerződés aláírásával egyidejűleg átvette.

Az I.r. alperes a perben nem álló testvéreivel együtt - édesapjuk 1974-ben bekövetkezett halálát követően megörökölték a **4.sz. ingatlan** 3/6 ingatlanilletőségét egymás között egyenlő, 1/6 - 1/6 arányban. Az I.r. alperes a testvérei tulajdoni illetőségét 1980-ban megváltotta, de a tulajdonosváltást az ingatlan-nyilvántartásban nem vezették át.

Az 1985. november 27-én kelt szerződéssel az I.r. alperes, valamint testvérei ezen ingatlanban lévő összesen 3/6 tulajdoni hányadukat 300.000.- Ft vételárért eladták, amelyből 200.000.- Ft a szerződés aláírásával egyidejűleg, 100.000.- Ft pedig a vevő által felvett bankkölcsönből 1985. december 30. napján került kiegyenlítésre. A megváltásra tekintettel a teljes vételárat az I.r. alperes vette fel.

Az 1985. november 15. napján kelt adásvételi szerződés szerint az I.r. alperes megvásárolta a **5.sz. ingatlant** 634.900.- Ft vételárért, amelyből 350.000.- Ft-ot készpénzben fizetett meg, ezen túl a felperessel 80.000.- Ft szociálpolitikai támogatást vettek igénybe, továbbá 204.900.- Ft kölcsönt vett fel. A 350.000.- Ft készpénz az I.r. alperes különvagyonát képezte, amelyből 200.000.- Ft a **3. sz. ingatlan** eladásából származó összeg, 150.000.- Ft-ot pedig a testvérétől, **/személy 1/-től** kapott kölcsön, amelyet a **4.sz. ingatlan** vételárából fizetett vissza.

Az ingatlant 1987. VI. 30. napján eladta 735.000.- Ft vételárért a fennálló pénzügyi kölcsöntartozás átvállalásával, így 525.000.- Ft-ot kapott kézhez. Ebből 1987-ben a felperes és az I.r. alperes megvásárolták a **1.sz. ingatlan** $\frac{3}{4}$ tulajdoni illetőségét 360.000.- Ft vételárért, amely az I.r. alperes

Pf.II.20.048/2009/8. szám

tulajdonaként került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Ezt követően 1999. március 24. napján megvásárolták ugyanezen ingatlan $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségét közös vagyonukból 1.550.000.- Ft vételárért. Ennek tulajdonosaként a felperes került feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban. A fenti ingatlanon már 1988. évtől kezdődően jelentős értékemelő beruházásokat és felújítási munkákat végeztek: 2000. év februárban kezdték meg a főépület emeletén 2 db 55 m² lakás kialakítását, felújítását, a földszinten üzlet (műhely)

helyiséget alakítottak ki, továbbá egy különálló ingatlanrészt, műhelyt építettek, amelyre fennmaradási engedélyt kaptak. A 2000. februártól megvalósult beruházások részbeni forrása a Munkaügyi Központ által a felperesnek folyósított, eredetileg vissza nem térítendő támogatás összege, amelyet utóbb a felperes fizetett vissza kamatokkal növelten összesen 4.704.966.- Ft összegben.

Az ingatlan 1987. évi forgalmi értéke 850.000.- Ft, 2000. évben - a beruházások figyelmen kívül hagyásával -13.500.000.- Ft volt. Az 1988-2001. évek között közösen végzett beruházások az ingatlan jelenlegi, 32.000.000.- Ft forgalmi értékén belül 8.250.000.- Ft értéknövekedést eredményeztek. Ennek alapján az ingatlannak a felperes 28/100, az I.r. alperes 72/100 részben a tulajdonosa.

A felperes és a perben nem álló testvére, **/személy 2/** az 1992. november 2. napján kelt adásvételi szerződéssel 900.000.- Ft vételár ellenében megvásárolták a **6.sz. ingatlant**, a vételárat mindkettőjük részére a szüleik biztosították.

A felperes a tulajdoni illetőségét 1996. október 25. napján 750.000.- Ft vételárért eladta a testvérenek, majd a szüleitől további 750.000.- Ft-ot kapott. Ebből 1996. november 5. napján megvásárolta a **7.sz. ingatlant** 1.300.000.- Ft vételárért, amit utóbb 1997. február 25. napján 1.650.000.- Ft vételárért eladott. Az ebből származó összegből 1997. április 1. napján megvásárolta a **8.sz. ingatlant**, melyet 1998. július 14. napján 1.920.000.- Ft-ért értékesített.

A **2.sz. ingatlan** 3/6 tulajdoni illetősége a II.r. alperes tulajdonát képezte, míg a további 3/6 részt az I.r. alperes és testvérei örökölték egymás között egyenlő, 1/6 - 1/6 arányban édesapjuktól. A II.r. alperes további ingatlanokkal rendelkezett, amelyeket ingyenesen gyermekeinek kívánt juttatni. Ezen elszámolás keretében 1998. december 28. napján a felperes és a II.r. alperes között adásvételi szerződésnek nevezett megállapodás jött létre, amely szerint a felperes 600.000.- Ft vételár ellenében megszerezte a **2.sz. ingatlan** II.r. alperes tulajdonában álló 3/6 részét. Az ugyanezen a napon kelt adásvételi szerződésekkel az I.r. alperes a testvéreitől vásárolta meg az ingatlan további összesen 2/6 tulajdoni hányadát - az okiratban rögzítettek szerint -egyenként 200.000.- Ft vételárért. A Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.057/2007/6. számú

jogerős ítéletével megállapította, hogy a jelen per felperese és a II.r. alperes között létrejött adásvételi szerződés színlelt, ajándékozási szerződést leplez és ajándék visszakövetelése címén a **2.sz. ingatlan** 3/6 tulajdoni illetőségét a II.r. alperes tulajdonába adta. A jogerős ítélet szerint a felperes és az I.r. alperes ténylegesen 2.000.000.- Ft vételárért vásárolták meg a **2.sz. ingatlan** 2/6-át, melynek fedezetét a **8.sz. ingatlan** értékesítéséből befolyt, a felperes különvagyonát képező 1.920.000.- Ft, valamint a felperes és az I.r. alperes 80.000.- Ft közös vagyona képezte. Ily módon a **2.sz. ingatlanban** a felperes 196/600, az I.r. alperes 104/600, a II.r. alperes 300/600 tulajdoni illetőséggel rendelkezik.

A felperes többször módosított keresetében az **1.sz. ingatlan** vonatkozásában 4.622/10.000-ed, a **2.sz. ingatlan** tekintetében 2/6 arányú tulajdonjogának megállapítását kérte, továbbá a földhivatal megkeresését a tulajdonjoga bejegyzése érdekében, s az alperesek kötelezését ennek tűrésére. Az életközösség alatt vásárolt **5.sz. ingatlan** vonatkozásában az I.r. alperes különvagyoni hozzájárulását 200.000.- Ft erejéig ismerte el. Hivatkozott arra, hogy az elvégzett beruházások - amelyeket részben a közös vagyonból, részben a Munkaügyi Központ részére folyósított 4.200.000.- Ft összegű támogatásából fedeztek - az ingatlan szerkezetét érintették, illetve tartós értéknövekedést eredményeztek, ennél fogva tulajdonjogot keletkeztetőek voltak. Megtérítési igényt terjesztett elő az általa visszafizetett támogatás $\frac{1}{2}$ összege erejéig. Előadta, hogy a **8.sz. ingatlan** értékesítéséből befolyt 1.920.000.- Ft vételárból a **2.sz. ingatlan** ingatlan 2/6-od tulajdoni hányadát vásárolta meg, az 1.000.000.- Ft-ot meghaladó 920.000.- Ft képezte a **1.sz. ingatlan** $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségének a fedezetét.

Kérte az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését, és a II.r. alperes ennek tűrésére kötelezését.

Az I.r. alperes ellenkérelme szerint a **1.sz. ingatlan** tekintetében a felperes tulajdoni igényét $\frac{1}{8}$, a **2.sz. ingatlant** illetően $\frac{3}{12}$ részben ismerte el, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte a megtérítési igényre is kiterjedően. Nem vitatta, hogy a **6.sz. ingatlan** eladásából a felperes 750.000.- Ft különvagyonnal rendelkezett. Álláspontja szerint ezzel az összeggel arányos tulajdoni illetőség számolható el a **2.sz. ingatlan** ingatlan tekintetében a felperes javára. Előadta, a **1.sz. ingatlan** $\frac{3}{4}$ tulajdoni illetősége a különvagyonát képezi, tekintettel arra, hogy annak fedezete a különvagyonát képező a **5.sz. ingatlan** eladásából származó vételár volt. Ezt a lakást ugyanis a **3.sz.**, illetve a **4.sz.** szintén különvagyoni ingatlanaiból befolyt vételárból vásárolta. Az $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányad a felperessel közös vagyon terhére került megvásárlásra. Vitatta, hogy a főépületen

- 5 -

Pf.II.20.048/2009/8. szám

végzett beruházások, illetve a műhelynek nevezett, de ténylegesen raktárként funkcionáló felépítmény tulajdonjogot keletkeztet a felperes javára. Állította, hogy az utóbbi forrása az általa felvett és visszafizetett magánkölcson volt, a felperes részére folyósított támogatás felhasználásra nem került.

Az elsőfokú bíróság részítélettel döntött a felperes tulajdoni igényéről. Megállapította, hogy a felperest a **1.sz. ingatlanban** 42/100, a **2.sz. ingatlanban** 196/600 tulajdoni hányad illeti meg. Megkereste a földhivatalt a felperes tulajdonjogának bejegyzésére, az I., illetve II.r. alpereseket ennek tűrésére kötelezte. Határozatának indokolása szerint a **5.sz. ingatlan** 634.900.- Ft vételárból 350.000.- Ft az I.r. alperes különvagyon, amely egyrészt a **3. sz. ingatlan** 200.000.- Ft eladási árából, másrészt a **4.sz. ingatlan** illetőség 300.000.- Ft eladási árából származik. Rámutatott arra, hogy ez utóbbi vételár ugyan a **5.sz. ingatlan** megvásárlását követő időpontban került a vevő részéről kiegyenlítésre, de bizonyítottan fogadta el azt az I.r. alperesi előadást, hogy a különbözetként jelentkező

150.000.- Ft összeget testvérétől, **/személy 1/-től** kapta kölcsön. Utalt arra, azt maga a felperes is elismerte, hogy az I.r. alperes a házasságkötést megelőzően két ingatlannal rendelkezett, és ezen két ingatlanból, valamint kölcsönből történt a **5.sz. ingatlan** vételárának kiegyenlítése. Ezzel szemben nem bizonyított a felperes azon állítása, amely szerint a különbözetként jelentkező 150.000.- Ft-ot a menyasszonytáncból befolyt pénzből fizették. Nincs bizonyíték arra, hogy ez az összeg az adásvétel időpontjában, 1985. november 15-én még rendelkezésükre állt. Ezt cáfolja az I.r. alperes által 46/A/1. alatt csatolt - a kiadásait tartalmazó kimutatás -, amely tekintetében azt a felperes is elismerte, hogy 31.500.- Ft kiadás a nászajándék összegéből került kiegyenlítésre. A felek személyes előadásából kitűnően ezen időszakban havi jövedelmük összesen kb. 6.000.- Ft lehetett, míg a kimutatás szerint ebben az időszakban a házastársaknak a fizetésből származó jövedelmüket jelentősen meghaladó kiadásai voltak, ezeket pedig a nászajándék pénzből fedezték.

Bizonyítottanak fogadta el az I.r. alperes **4.sz. ingatlan**rész megváltásával kapcsolatos előadását, mivel igazolta, hogy az érintett időszakban rendelkezett 80.000.- Ft-os autónyereseményből származó összeggel, továbbá megtakarított pénzzel, amelyből a megváltási árat kiegyenlítette.

Mindezek alapján megállapította, hogy a **5.sz. ingatlan** 634.900.- Ft vételárából az I.r. alperes különvagyoni hozzájárulása 350.000.- Ft, a házastársak közös vagyoni hozzájárulása 284.900.-Ft, amelynek figyelembevételével a felperes az ingatlannak 225/1000, az I.r. alperes pedig 775/1000 tulajdoni hányadát szerezte meg. Mivel az nem volt vitatott, hogy ezen ingatlan értékesítéséből származó vételárból vásárolták meg a házastársak a **1.sz. ingatlan** $\frac{3}{4}$ tulajdoni

- 6 -

illetőségét 360.000.- Ft vételárért, álláspontja szerint azon ugyanezen arány figyelembevételével szereztek tulajdoni hányadot, amelyet a beruházások elvégzését megelőzően a felperes tekintetében 294/1000, az I.r. alperes vonatkozásában 706/1000 részben határozott meg.

Az ingatlanon végzett beruházásokat illetően akként foglalt állást, hogy azok az ingatlan értékét tartósan, jelentősen emelték, ezért tulajdont keletkező hatásuk van. Megjegyezte, a csatolt okiratok és **személy 3** aggálytalan tanúvallomása alátámasztotta, hogy a Munkaügyi Központtól kapott támogatást teljes egészében a beruházásokhoz használták fel. Az I.r. alperes által sem vitatottan azt a felperes fizette vissza. Ez azonban közös adósságnak minősül, az ezzel létrehozott érték pedig közös vagyonnak. Ugyanez a helyzet az I.r. alperes által hivatkozott magánkölcsön vonatkozásában is, amennyiben azt a bíróság bizonyítottanak fogadja el. A perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján azt állapította meg, hogy az ingatlan életközösség megszakadásakor 2001. évi 13.500.000.- Ft forgalmi értékében a közös beruházások 8.250.000.- Ft értéknövekedést eredményeztek, amely a felperest és az I.r. alperest $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban illeti meg, amely személyenként 4.125.000.- Ft. Az értéknövekedés levonását követően fennmaradó 5.250.000.- Ft a felperes és az I.r. alperes között 294/1000, illetve 706/1000 arányban

oszlik meg, ehhez képest a felperes hozzájárulásának értékét 5.668.500.- Ft-ban (4.125.000.- Ft + 1.543.500.- Ft), míg az I.r. alperesét a beruházások befejezésekor 7.831.500.- Ft-ban (4.125.000.- Ft + 3.706.500.- Ft) határozta meg. Ennek alapján megállapította, hogy a felperes az ingatlannak 42/100, az I.r. alperes pedig 58/100 arányban a tulajdonosa.

A **2.sz. ingatlan** illetően az I.r. alperes elismerésére és az okirati bizonyítékokra tekintettel elfogadta, hogy a felperes a **6.sz.** ingatlanából származóan 750.000.- Ft összegű különvagyonnal rendelkezett. A meghallgatott tanúk vallomása alapján bizonyítottként értékelte azt is, hogy ezen felül a felperesnek szülei további 750.000.- Ft-ot adtak annak érdekében, hogy önálló lakást tudjon vásárolni. Rámutatott, hogy a házastársaknak ez időben nem állt rendelkezésére olyan pénzösszeg, amelyből a felperes által megvalósított ingatlanvásárlást finanszírozni tudták volna. Erre utal az I.r. alperes azon előadása, miszerint a **1.sz. ingatlan** felújításához, bővítéséhez magánkölcsönöket kellett igénybe venni. Ugyanakkor bizonyított, hogy az I.r. alperes testvéreinek a **2.sz. ingatlan** 1/6 - 1/6 tulajdoni illetősége fejében összesen 2 millió Ft-ot fizettek ki. A felperes e körben tett előadását cáfolja a Csongrád Megyei Bíróság előtt 22.P.22.101/2005/13. szám alatti jegyzőkönyv 8. oldal harmadik bekezdésében tett nyilatkozata, amelyben nem vitatta, hogy az I.r. alperes testvéreinek 2 millió forintot fizettek és ennek forrása a **8.sz.** ingatlanból járó vételár volt.

Mindezek alapján megállapította, hogy az I.r. alperes 1/6 tulajdoni illetőséggel öröklés címén már rendelkezett a **2.sz. ingatlan** ingatlanban, a II.r. alperesnek a Csongrád Megyei Bíróság, illetve a Szegedi Ítéltábla jogerős döntése folytán 3/6

- 7 -

Pf.II.20.048/2009/8. szám

tulajdoni illetősége áll fenn. Az I.r. alperes testvéreitől megvásárolt összesen 2/6 tulajdoni illetőségért fizetett 2.000.000.- Ft-ból 1.920.000.- Ft volt a felperes különvagyonai része, míg a 80.000.- Ft közös vagyonnak tekintendő, ily módon a felperes hozzájárulása 1.920.000.- Ft + 40.000.- Ft, amely a teljes ingatlan 196/600 tulajdoni arányának felel meg.

A részítélet ellen a felperes és az I.r. alperes élt fellebbezéssel.

A felperes fellebbezésében a részítélet módosított keresete szerinti megváltoztatását kérte. Álláspontja szerint téves az elsőfokú részítélet azon megállapítása, miszerint nem vitatta, hogy az I.r. alperes testvéreinek 2 millió forint vételárat fizettek a **2.sz. ingatlan** összesen 2/6 tulajdoni illetősége ellenében. Ilyen nyilatkozatot nem tartalmaz az elsőfokú bíróság által hivatkozott jegyzőkönyv, az nem az ő, hanem a jelen per I.r. alperesének előadását rögzíti. Hangsúlyozta, ő mindvégig vitatta ezt az állítást. Az adásvételi szerződések, mint okirati bizonyítékok is azt igazolják, hogy az 1/6 - 1/6 tulajdoni illetőség vételára 200.000 - 200.000.- Ft, a II.r. alperes 3/6 tulajdoni illetőségéé pedig 600.000.- Ft volt. A **2.sz. ingatlan** illetőség ellenértéke azért sem lehetett 2 millió forint, mert a kérdéses

időszakban ilyen összeg nem állt a rendelkezésükre. Az I.r. alperes maga adta elő, hogy a **8.sz. ingatlan**ból befolyt összeg tőkeszámlán volt részvényekbe fektetve 1999. tavaszáig. A korábban megtakarított pénzükből pedig 1998. nyarán részletre vásároltak személygépkocsit 1 millió forint előleg kifizetésével. Mindebből az is következik, hogy a **1.sz. ingatlan** $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségének megvásárlásakor, 1999. március 24-én sem rendelkeztek olyan összegű közös vagyonnal, amiből annak a vételárát ki tudták volna egyenlíteni. Ily módon bizonyított, hogy 1998. nyara és 1999. márciusa között 2.080.000.- Ft különvagyonnal rendelkezett, amely egyrészt a **8.sz. lakás** 1.920.000.- Ft eladási árából, másrészt a húgától kapott 160.000.- Ft kölcsönből tevődött ki. Rámutatott arra, hogy a bíróság a korábbi perben a közte és a jelen per II.r. alperese között a **2.sz. ingatlan** $\frac{3}{6}$ illetőségére létrejött adásvételi szerződést érvénytelenné nyilvánította, megállapítva, hogy pénzmozgás nem történt. Ebből pedig az következik, hogy a különvagyonából fizették ki a **2.sz. ingatlan** összesen $\frac{2}{6}$ tulajdoni illetőségének vételárát, míg a fennmaradó összeg volt a forrása a **1.sz. ingatlan** $\frac{1}{4}$ hányada ellenértékének.

Az I.r. alperes fellebbezésében az elsőfokú részítélet részbeni megváltoztatásával a **1.sz. ingatlan** vonatkozásában az $\frac{1}{8}$, a **2.sz. ingatlan** tekintetében a $\frac{3}{12}$ részt meghaladó tulajdoni hányad megállapítására irányuló kereseti kérelem elutasítását kérte. Változatlan álláspontja szerint a **1.sz. ingatlan** $\frac{3}{4}$ tulajdoni illetősége az ő különvagyonát képezi, ezt igazolja az a tény is, hogy az a **5.sz. ingatlan**

- 8 -

eladási árából került megvásárlásra, amelyhez 350.000.-Ft különvagyonával járult hozzá. Erre utal a szerződés szövegezése is, továbbá az a tény, hogy a megvásárolt ingatlanrész az ingatlan-nyilvántartásban az ő tulajdonaként került bejegyzésre. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a különvagyonon alapuló ingatlanrészére fordított közös beruházás a felperes tulajdoni igényét nem alapozza meg, mert jelentős értéket nem hozott létre: 1988. és 1994. közötti időszakban értéknövekedést nem jelentő karbantartási, javítási munkák folytak, az ingatlan jelen forgalmi értékéhez képest pedig a beruházások értéknövelő hatása kevesebb, mint $\frac{1}{4}$ -ét teszi ki. Érvelése szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor abból indult ki, hogy az ingatlan 2001. évi 13.500.000.- Ft forgalmi értékében jelentkezik a közös beruházásokkal elért 8.250.000.- Ft értéknövekedés. A 13.500.000.- Ft forgalmi értéket a szakértő a beruházások nélkül állapította meg, míg a 8.250.000.- Ft forgalmi értéknövekedés a 2008. évi forgalmi értékhez viszonyítva jelentkezik. Ennek alátámasztásaként fellebbezéséhez csatolta /szakértő 1 neve/ igazságügyi szakértő erre vonatkozó nyilatkozatát. Változatlan álláspontja szerint az ingatlan 2000. év elején megkezdett átalakításához és az önálló műhely építéséhez a fedezetet megtakarított készpénzükből, a vendéglő eladásából származó bevétel, valamint az általa felvett magánkölcsönök biztosították. A Munkaügyi Központ által a felperesnek folyósított 4.200.000.- Ft támogatásból csak a gépvásárlásra fordított 1,5 millió forintot meghaladó összeg az, amelyet erre használtak fel. Tévesen jutott az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes megállapításra, mivel nem értékelte azt, hogy a felperes nyilatkozatai önmagukkal és **személy 3** tanúvallomásaival is ellentmondásban vannak. Hivatkozott arra, hogy a **7.sz. ingatlan** vételárának a felperes 750.000.- Ft különvagyonon hozzájárulását meghaladó összegét közös vagyonukból fizették, a periratokhoz csatolt okiratok tanúsága szerint

ugyanis ezen időszakban rendelkeztek közös megtakarítással. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok téves mérlegelésével fogadta el azt a felperesi előadást, miszerint a szülők további 750.000.- Ft összeget biztosítottak a lakás megvásárlására. Ennek ellentmond az összeg nagysága, hiszen a **7.sz. ingatlan** vételára 1.300.000.- Ft volt, annak kiegyenlítéséhez ilyen nagyságú összeg nem volt szükséges. Rámutatott arra, hogy ez az összeg megegyezik azzal a vételárral, amelyet a felperes testvérének kellett megfizetnie az ingatlanilletőség ellenértékéért. A felperes azt állította, hogy a pénzt a szülei önálló lakás vásárlása céljából adták, ennek azonban ellentmond az, hogy azt a felperes úgy használta fel, hogy mégis közös tulajdon jött létre. Utalt arra, hogy a **7.sz. ingatlan** megvásárlására 1996. november 5. napján került sor, míg a **1.sz. ingatlan** felújításához a magánkölcsonösöket 2000. év elején vette fel, téves tehát az elsőfokú bíróság azon okfejtése, miszerint a kölcsönök ténye is azt igazolja, hogy a **7.sz. ingatlan** vásárlásakor közös vagyoni megtakarítással nem rendelkeztek.

Fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú részítélet fellebbezése szerinti megváltoztatását kérte.

- 9 -

Pf.II.20.048/2009/8. szám

A felperes fellebbezése alaptalan, az l.r. alperes fellebbezése részben alapos.

A Csjt. 27. § (1) bekezdése szerint a házasság megkötésével a házastársak között a házassági életközösség idejére házastársi vagyonközösség keletkezik. Ennek megfelelően a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik.

A különvagyon körét a Csjt. 28. § (1) bekezdése határozza meg. Eszerint a házastárs különvagyonához tartozik:

- a) a házasságkötéskor megvolt vagyontárgy
- b) a házasság fennállása alatt öröklés jogcímén szerzett, vagy ajándékba kapott vagyontárgy
- c) a személyes használatra szolgáló és szokásos mértékű, illetőleg mennyiségű vagyontárgy
- d) a különvagyon értékén szerzett vagyontárgy.

A közös szerzés Csjt. 27. § (1) bekezdésében megfogalmazott vélelmével szemben bizonyítható, hogy a szerzés a különvagyonból történt. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a bizonyítási teher azt a felet terheli, aki a különvagyonni hozzájárulást állítja.

A házastársak között sajátos vagyoni viszonyok állnak fenn, vagyoni kapcsolataik érzelmi, erkölcsi vonzatokkal átszöttek. Ehhez képest vagyoni viszonyaik rendezésénél, így a megtérítési igények elbírálásánál a bíróság figyelembe veszi a családi gazdálkodás

szabályait és a közös vagyon megosztásánál törvényben foglalt szerepe van a méltányosságnak. Ezt az úgynevezett méltányossági szabályt a Csjt. 31. § (5) bekezdése fogalmazza meg azzal, hogy kimondja, a bíróságoknak gondoskodnia kell arról, hogy a vagyoni igények rendezésénél egyik házastárs se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz.

A per tárgyát képező mindkét ingatlant a felperes és az I.r. alperes a házassági életközösség fennállása alatt szerezték. Nem vitatottan mindketten rendelkeztek különvagyonnal. A fellebbezések kapcsán az ítéletábrának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az egyes ingatlanok megszerzéséhez a házastársak milyen mértékű különvagyonnal járultak hozzá, és ehhez képest milyen arányban szereztek tulajdonjogot.

1.sz. ingatlan

Az ítéletábra egyetért az elsőfokú ítélet azon megállapításával, miszerint a házasságkötést követően vásárolt **5.sz. ingatlan** 634.900.- Ft vételára tekintetében az I.r. alperes különvagyonni hozzájárulása 350.000.- Ft-ban határozható meg. A felperes fellebbezéséből következik ugyan, hogy fenntartotta azon álláspontját, miszerint az I.r. alperes különvagyonni hozzájárulását csak 200.000.- Ft

- 10 -

erejéig ismeri el, de az elsőfokú ítélet ezzel kapcsolatos okfejtését, a bizonyítékok értékelése körében kifejtett álláspontját kifejezetten nem támadta. Ezért az ítéletábra csak utal arra, az I.r. alperes megfelelően bizonyította, hogy rendelkezett a szerződéskötés időpontjában 350.000.- Ft különvagyonnal. Az ehhez szükséges fedezetet biztosította a különvagyonni ingatlanai értékesítéséből befolyt vételár, illetve a testvére, **/személy 1/** által folyósított kölcsön összege. Azt, hogy az I.r. alperes a testvéreitől megváltotta az édesapjuktól örökölt **4.sz. ingatlan** illetőséget, az elsőfokú részítéletben megjelölt bizonyítékokon túl **/személy 4/** érdektelen tanú vallomása is igazolja. A tanú, aki az eladást megelőző kb. egy évben bérlőként lakott az ingatlanban, előadta, hogy az I.r. alperes mind a lakásbérlet kapcsán, mind pedig akkor, amikor neki is eladásra ajánlotta fel az ingatlant, tulajdonosként lépett fel, továbbá a másik lakrészben lakó személy is a felperest nevezte meg tulajdonosként (P.21.308/2007/23. számú jegyzőkönyv 6. oldal). Ezentúl perdöntő jelentősége van annak, hogy a házasságkötést követő néhány hónappal, az ingatlan vásárlásának időpontjában a házastársak nem rendelkezhetek olyan összegű közös vagyonnal, amelyből a vásárlást finanszírozni tudták volna. Ezt alátámasztja magának a felperesnek az I.r.alperes által készített, a kiadásait feltüntető kimutatás kapcsán tett az elsőfokú ítéletben is hivatkozott személyes előadása. Helyesen hivatkozott e körben az elsőfokú bíróság a P.20.637/2005/10. számú jegyzőkönyvben tett azon felperesi előadásra is, amelyben elismerte, hogy az ingatlanok értékesítéséből befolyt vételárból, valamint hitelből vették meg a lakást. Mindezek alapján az I.r. alperes 350.000.- Ft különvagyonni hozzájárulása - kerekítve - a vételár 55,2 %-át fedezte, míg 284.900.- Ft, - amely a vételár 44,8 %-ának felel meg -, közös hozzájárulásként értékelendő, hiszen azt az igénybe vett szociálpolitikai támogatásból és pénzintézeti kölcsönből fedezték a felek.

Nem vitatottan a **5.sz. ingatlan** eladási árából befolyt összegből vásárolták meg a házastársak a **1.sz. ingatlan** $\frac{3}{4}$ tulajdoni hányadát. A vagyonmegosztás során a ráfordított alvagyonnak olyan értékben kell megtérülnie, amely arányban áll a vagyonban beállott értéknövekedéssel. Ezért tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a **1.sz. ingatlan**hoz való l.r. alperesi különvagyoni hozzájárulást 350.000.- Ft-ban vette számításba. Kétségtelen tény ugyanis, hogy a **5.sz. ingatlant** 735.000.- Ft-ért értékesítették, vagyis 100.100.- Ft többletet realizáltak. A fentiekben hivatkozottak alapján, illetve a Csjt. 31. § (5) bekezdésében írt méltányossági szabály alkalmazásával ezen értéknövekedést figyelembe kell venni az l.r. alperes különvagyoni hozzájárulásának mértéke tekintetében is, vagyis az l.r. alperes hozzájárulását ugyanilyen arányban, azaz 55.255.- Ft-tal kell növelni. Így az 405.255.- Ft-ot jelent, míg a különbözetként jelentkező 44.845.- Ft a közös vagyonhoz számítandó, amely ennek alapján 329.745.- Ft. Az ingatlanon fennálló közös adósság a közös vagyont terhelte, ami azt jelenti, hogy az értékesítésből befolyt 525.000.- Ft összegből le kell vonni az l.r. alperes 405.255.- Ft különvagyoni hozzájárulását és az így fennmaradó 119.745.- Ft képezte a felek közös vagyonát.

- 11 -

Pf.II.20.048/2009/8. szám

Ennek alapján megállapítható, hogy a befolyt összeg - kerekítve - 77,2 %-a az l.r. alperes különvagyona, 22,8 %-a pedig közös vagyon, amely $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban (11,4 % - 11,4 %) illette meg a házastársakat, vagyis az l.r. alperest a **5.sz. ingatlan** eladásából befolyt összeg 88,6 %-a, a felperest pedig 11,4 %-a illette meg. A házastársak ugyanilyen arányban váltak a **1.sz. ingatlan** $\frac{3}{4}$ részének a tulajdonosaivá, ami azt jelenti, hogy 1987-ben a **1.sz. ingatlannak** az l.r. alperes 665/1000, a felperes 85/1000 tulajdoni hányadát szerezte meg. Megjegyzi az ítéltábla, bár a vásárláskor teljes egészében ezt a pénzüsszeget nem használták fel, hiszen a vételár csak 360.000.- Ft volt, a méltányossági szempontok figyelembevételével azonban indokolt ezen arányok megtartása a tulajdoni arányok meghatározásánál.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlan további $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségét a házastársak a közös vagyonukból vásárolták meg. Az elsőfokú részítélet e körben kifejtett indokaival az ítéltábla mindenben egyetért, az ezzel kapcsolatos megállapításait támadó fellebbezési előadásra alább, a **2.sz. ingatlan** tulajdoni helyzetének vizsgálatánál tér ki.

Egyetért az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon okfejtésével is, hogy a házastársak által az ingatlanon végzett beruházások tulajdonjogot keletkeztetőek voltak. Ezeknek a beruházásoknak egy része érintette az épület szerkezetét (emeleti két lakás, földszinti műhely kialakítása), amelyek jellegüknél fogva tulajdonjogot keletkeztetőek (Legfelsőbb Bíróság PK. 7. számú állásfoglalás 3. pontja). Mindemellett a bírói gyakorlat közös tulajdont keletkeztető hatást fűz a tartós, az épület szerkezetét nem érintő, de jelentős értékemelkedést eredményező belső átalakításhoz és korszerűsítéshez is. Csak az ingatlan forgalmi értéke szempontjából jelentéktelen, a dolog állagát, értékét tartósan nem

emelő munkák nem keletkeztetnek tulajdonjogot (BH. 1997/72. számú eseti döntés indokolása). Nem vitásan a házastársak a $\frac{3}{4}$ tulajdoni illetőség megvásárlását követően több mint 10 éven át folyamatosan korszerűsítették az ingatlant, ezzel komfortfokozatát és értékét emelték, ezért a kifejtettek alapján tulajdonjogot keletkeztetőnek tekintendők. A fenti szempontok figyelembevételével akár az $\frac{1}{4}$ arányt el nem érő értéknövekedés is keletkeztethet tulajdonjogot, ezért téves az I.r. alperes ezzel ellentétes fellebbezési érvelése. Oszítja az ítéletábra az elsőfokú ítélet azon megállapítását is, miszerint a beruházások finanszírozása közös vagyonból történt. Az építkezésre felvett kölcsön ugyanis közös ráfordításnak minősül, ebből következően közös vagyonnak tekintendő az abból létrehozott érték is, függetlenül attól, hogy a kölcsönt az életközösség megszűnését követően melyik fél fizeti vissza. Az egyik fél általi önálló törlesztés különvagyoni igényt nem alapol meg (BH. 1992/177.). Emiatt jelen jogvita eldöntése szempontjából közömbös az, hogy a Munkaügyi Központ által folyósított

- 12 -

támogatásból milyen összeg került az építkezés során felhasználásra, mint ahogy az is, hogy az I.r. alperes ténylegesen felvett-e az építkezéshez ún. magánkölcsönöket.

A megtérítési igények elbírálásánál általában az életközösség megszűnésének az időpontja az irányadó. Ha azonban a vagyonszösség felszámolásáig a közös vagyon tárgyainak értékében a felek tevékenységétől, magatartásától független értékváltozás következik be - amint az a perbeli esetben is történt - , a megosztáskori érték alapján kell elvégezni az elszámolást.

A perben szerzett szakértői vélemény alapján az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke - középarányosan - 32.000.000.- Ft, a közös beruházások miatti értéknövekedés ezen értékhez viszonyítva 8.250.000.- Ft-ot tesz ki. Itt jegyzi meg az ítéletábra, hogy az I.r. alperes fellebbezés kiegészítéseként csatolt szakértői nyilatkozat nem minősül a Pp. 235. § (1) bekezdése szerinti olyan új bizonyítéknak, amely a másodfokú eljárásban nem vehető figyelembe, hiszen a szakértő csak az elsőfokú eljárásban adott véleményét tette egyértelművé, annak beszerzését pedig a szakvélemény elsőfokú bíróság általi eltérő értelmezése indokolta.

Mindezek figyelembevételével az ingatlan beruházások nélküli jelenlegi forgalmi értéke 23.750.000.-Ft-ban állapítható meg. Az ebből a feleket megillető tulajdoni hányadok az alábbiak szerint alakulnak:

Az ingatlan $\frac{3}{4}$ tulajdoni illetőségéből a fentiekben kifejtettek szerint a felperest 85/1000, az I.r. alperest 665/1000 rész illeti meg, míg a további $\frac{1}{4}$ résznek a felperes és az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban, azaz személyenként 125/1000 részben a tulajdonosai.

A beruházások nélkül tehát a felperest az ingatlan 210/1000, az I.r. alperest 790/1000 arányú tulajdoni hányada illeti meg.

A fentiek alapján a **1.sz. ingatlan** tekintetében a felperes hozzájárulása a következők szerint alakul:

- 4.987.500.- Ft (210/1000 tulajdoni illetőség értéke)
- + 4.125.000.- Ft (beruházások $\frac{1}{2}$ értéke)

9.112.500.- Ft.

Az I.r. alperes hozzájárulása a következő:

18.762.500.- Ft (790/1000 tulajdoni hányad értéke)
+ 4.125.000.- Ft (beruházások ½ értéke)

22.887.500.- Ft.

Ezen hozzájárulás figyelembevételével a **1.sz. ingatlannak** - kerekítve - a felperes 28/100 részben, az I.r. alperes 72/100 részben a tulajdonosa.

2.sz. ingatlan.

Az ítélet tábla minden tekintetben osztja az elsőfokú ítélet ezen ingatlan vonatkozásában kifejtett álláspontját. A fellebbezés kapcsán az alábbiakat emeli ki:

- 13 -

Pf.II.20.048/2009/8. szám

Az az elsőfokú eljárásban sem volt vitatott, hogy a **6.sz. ingatlan** ½ tulajdoni illetősége a felperes különvagyonát képezte, továbbá az sem, hogy az ingatlanilletőség testvérének történő eladásából 750.000.- Ft összeghez jutott. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével tekintette igazoltnak azt, hogy a felperes a szüleitől további 750.000.- Ft készpénz juttatásban részesült. Ezt alátámasztja az érdektelen **/személy 5/** vallomása, aki tanúja volt a felperes és az édesanyja közötti, e tárgyban folytatott beszélgetésnek (P.21.308/2007/23. számú jegyzőkönyv 14. oldal). Ez a következtetés vonható le a rendelkezésre álló okirati bizonyítékokból is. A felperes és a testvére, **/személy 2/** között 1996. október 25. napján létrejött teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt adásvételi szerződés 3. pontja ugyanis rögzíti, hogy a 750.000.- Ft vételár kifizetése a szerződés aláírásával egyidejűleg megtörtént, ennek cáfolatát tartalmazó bizonyíték nem áll rendelkezésre. **/Személy 2/** ebben az időszakban külföldön dolgozott, ahonnan rendelkezett olyan jövedelemmel, amelyből ki tudta fizetni a felperesnek járó vételárát. Az 5.P.21.308/2007/9/F/1. sorszám alatt csatolt lakossági folyószámláról készült kivonat tanúsága szerint a felperes szülei 1996. október 31. napján vettek fel a számlájukról 750.000.- Ft-ot, tehát néhány nappal a **7.sz. ingatlanra** vonatkozó adásvételi szerződés megkötése (1996. XI.5.) előtt. Életszerű az a felperesi előadás is, hogy a szülők önálló tulajdonú ingatlanhoz kívánták anyagi hozzájárulásuk segítségével juttatni gyermeküket. Ezt alátámasztja **/személy 2/-**nak a vallomása is, aki előadta, hogy a szülei finanszírozták a **6.sz. ingatlan** felújítását is, továbbá újabb önálló lakása megvásárlásához is segítséget nyújtottak részére, vagyis támogatták mindkét gyermeküket.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a **7.sz. ingatlan** a felperes különvagyonát képezte, így az annak értékesítéséből befolyt összegből vásárolt **8.sz. lakás**, illetve annak 1.920.000.- Ft eladási ára is.

Azt a tényt, hogy az 1.920.000.- Ft-ot a **2.sz. ingatlan** ingatlanilletőség megvásárlására fordították a házastársak, bizonyítja a Csongrád Megyei Bíróság 22.P.22.101/2005. számú per iratanyaga. Arra helytállóan hivatkozik a felperes fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság által megjelölt 13. sorszámú jegyzőkönyv nem tartalmazza a felperes hivatkozott nyilatkozatát. Ez azonban csak elírás az elsőfokú bíróság részéről, mert a 26. sorszám alatti jegyzőkönyvben rögzítetten a felperes az elsőfokú ítéletben idézett nyilatkozatot - amely az I.r. alperes testvéreinek 2 millió forint összegű vételár megfizetésére vonatkozik - valóban megtette. Ezentúl kiemeli az ítéletábra, hogy ugyanezen perben a 2006. május 29. napján tartott tárgyaláson - amelynek anyagát a 13. sorszámú jegyzőkönyv rögzíti - a jelen per I.r. alperese és **/személy 1/** tanú egyaránt 1.000.000.- Ft-ot jelölt meg a **2.sz. ingatlan** 1/6 tulajdoni illetőségének ellenértékeként, ehhez képest a tárgyaláson

- 14 -

jelenlévő felperes ezen előadásukat nem cáfolta, arra észrevételt sem tett. Tény, hogy az adásvételi szerződésekben vételárként 200.000.- Ft-ot tüntettek fel egy-egy ingatlanhányad vételáraként, az okiratok tartalmának azonban ellentmondanak a fentebb írt bizonyítékok, továbbá a jelen perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény is, amely az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét 13-13,9 millió forintban határozta meg. Ez több, mint tízszerese az adásvételi szerződés alapján számítható forgalmi értéknek, az ingatlanok ilyen mértékű forgalmi értékelkedése a perrel érintett időszakban köztudomásúan nem következett be. A perben sem merült fel adat arra nézve, hogy az ingatlanon olyan jellegű beruházást végeztek volna a házastársak, amely annak értékét ilyen mértékben megnövelte volna.

Mindezek figyelembevételével az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az ingatlan 2/6 tulajdoni illetőségének megvásárlásához a felperes 1.920.000.- Ft különvagyonnal járult hozzá, míg az ezt meghaladó 80.000.- Ft közös vagyonuk terhére került teljesítésre. Ez pedig azt eredményezi, hogy az ingatlan egészéhez viszonyítottan a felperes 196/600 részületőségét szerezte meg, amelynek folytán az I.r. alperes tulajdoni hányada 104/600 részre módosult.

A fentiekből következik az is, hogy a **8.sz. lakás** eladásából származó vételár részben sem képezhette a **1.sz. ingatlan** ¼ tulajdoni illetősége megvásárlásának a forrását, tehát azt a már kifejtettek szerint a házastársak közös vagyonukból szereztek.

A **2.sz. ingatlan** vonatkozásában az ítéletábra pontosította az elsőfokú bíróság ítéletének földhivatali megkeresését a tekintetben, hogy a felperes tulajdonjogának bejegyzése az I.r. alperes tulajdoni illetőségének terhére történjék.

Tekintve, hogy a részítéletben eldöntött kérdések összefüggnek az elsőfokú bíróság által még el nem bírált közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelemmel, az ítéletábrának a perköltség viseléséről határoznia nem kellett (PK. 154. számú állásfoglalás).

S z e g e d , 2009. április 8.

Dr.Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanóczné dr.Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr.Kiss Gabriella sk.
táblabíró