

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 a dr. Lázár Zoltán ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - dr. Csomós Tamás ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** alatti lakos alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2009. augusztus 3. napján kelt 9.P.20.192/2008/49. számú ítélete ellen az alperes részéről 50. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott másodfokú eljárás alapján meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben és akként változtatja meg**, hogy a felperes **2.sz. ingatlanon** fennálló tulajdoni hányadát 69/530 illetőségre, az ezen ingatlan után az alperes által fizetendő megváltási ár összegét 1.600.000.- (Egymillió-hatszáz ezer) Ft-ra, az alperes által a felperesnek fizetendő értékkiegyenlítés összegét 810.000.- (Nyolcszáz tízezer) Ft-ra leszállítja.

A felperes által fizetendő elsőfokú perköltség összegét 300.000.- (Háromszáz ezer) Ft-ra, az őt terhelő elsőfokú eljárási illeték összegét pedig 195.500.- (Egyszázkilencvenötezer-öttszáz) Ft-ra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 25.000.- (Huszonötezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Köteles a felperes megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak 36.450.- (Harminchatezer-négyszázötven) Ft másodfokú eljárási illetéket. Az ezt meghaladó illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS :

A peres felek 1995. május 20. napján kötöttek házasságot, két közös gyermekük született. Az utolsó közös lakásuk az **2.sz. ingatlanban** volt, ahonnan a felperes 2006. március 28-án, az életközösség megszakadásakor önként, a visszatérés szándéka nélkül elköltözött. Az ... Városi Bíróság 2.P.20.430/2006/42. számú ítélete alapján a kiskorúak az alperesnél kerültek elhelyezésre, aki a gyermekeket azóta is az utolsó közös lakásban neveli. A felek házasságát az ... Városi Bíróság a 2.P.20.004/2007/5. számú ítéletével bontotta fel.

A házasfelek együttélésüket az **/1.sz. ingatlan címe/** alatti, önkormányzati tulajdonú bérlakásban kezdték meg, amelynek kezdetben az alperes édesanyja, majd 1994-től az alperes is bérlője lett. Az ingatlan ez utóbbi időpontban megvásárolhatóvá vált, ennek érdekében az alperes 1994. augusztus 16-án 10.000.-Ft vásárlási letétet teljesített, majd 1996. március 1. napján az ... Városgazdálkodási Kft., mint eladó adásvételi szerződést kötött az alperessel, mint vevővel akként, hogy az alperes édesanyja és nagyszülei haszonélvezeti jogot vásároltak. Az ingatlan forgalmi értéke 1.010.000.-Ft, míg a vételára 505.000.-Ft volt. A vételárból a vásárlási letétén felül 151.554.-Ft az alperes nagyszüleinek a tulajdonát képező 87.000.-Ft értékű kárpótlási jegy felhasználásával került kifizetésre, míg az eladó 22.211.-Ft árengedményt biztosított. A fennmaradó 321.235.-Ft vételárhátralékot részletekben kellett teljesíteni, amelyből az alperes édesanyja 48.640.-Ft-ot fizetett meg. A további 216.252.-Ft vételárrészlet 1997. október 20-án ugyancsak az alperes édesanyja nevére került befizetésre akként, hogy annak fedezetül a felperes édesanyjának testvérétől 1997. október 18. napján felvett kölcsön szolgált. A kölcsönt a felperes édesapja fizette vissza 1998. december 12-én, azt a felperestől nem igényelte, neki ajándékozta. A vételárhátralék egyösszegű teljesítésére figyelemmel az eladó önkormányzat további 56.343.- Ft vételár-kedvezményt nyújtott az alperes részére. Az ingatlant az alperes 1999. február 5. napján ténylegesen 1.960.000.-Ft vételárért értékesítette, amelyből 1.060.000.-Ft az alperes, míg 900.000.-Ft a felperes folyószámláján került elhelyezésre. A felek 1999. május 19. napján a valóságban 2.650.000.-Ft-ért megvásárolták az **/2. sz. ingatlan címe/ alatti** hétvégi házat. A vételárat egyfelől az **1.sz. ingatlan** eladási árából és annak kamataiból fedezték összesen 2.020.000.-Ft összegben, a további 630.000.-Ft vételárrészt a felperes édesanyjának testvérétől 1997. május 15. napján kölcsön kért 700.000.-Ft-ból teljesítették. Az ingatlan a felek egyenlő arányú közös tulajdonaként került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes szülei őstermelői tevékenységet folytattak, a termények ellenértékét a felvásárló részben az ő, részben az ugyancsak őstermelő igazolvánnyal rendelkező felek valamelyikének bankszámlájára utalta. A ...-i Hűtőipari Vállalat 1999. december 18-án 759.643.-Ft-ot utalt át a felperes bankszámlájára, aki a fenti - nagybátyjától származó - kölcsön visszafizetése címén december 20-án 700.000.-Ft-ot utaltatott a kölcsönbeadó számlájára. A felperes szülei utóbb a fenti összeget fiuktól nem kérték, azt részére ajándékozták.

A peres felek az ingatlanon beruházásokat végeztek, amelyek annak forgalmi értékét 2.500.000.-Ft-tal emelték. Ehhez felhasználták az ... Bank Rt-től felvett 1.800.000.-Ft összegű hitelt, továbbá az alperes által kötött gondozási és kölcsönszerződés alapján átvett 200.000.-Ft-ot. Utóbb a szerződő felek a gondozási szerződést megszüntették, a jogerős egyezség szerint a kölcsönadó a fenti összeget az alperestől nem igényelte. Az ingatlan jelenlegi beköltözhető forgalmi értéke 8.000.000.-Ft, lakott értéke 4.000.000.-Ft.

A felek 1999. szeptember 30-án 550.000.-Ft vételárért megvásárolták az **3.sz. ingatlant** /kertingatlant/, amely egyenlő arányú közös tulajdonukként került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

A felperes módosított kereseti kérelmében az **2.sz. ingatlan** vonatkozásában további 15/100 arányú tulajdonjoga megállapítását, az alperes tulajdoni hányadának 35/100-ra történő módosítását és az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte oly módon, hogy a bíróság a fentiek szerinti tulajdoni hányadát 5.850.000.-Ft megváltási ár ellenében adja az alperes tulajdonába. Másodlagosan árverési értékesítés elrendelését kérte. Az **3.sz. ingatlan** tekintetében keresete annak megállapítására irányult, hogy az a különvagyonát képezi. E kereseti kérelmének elutasítása esetére nem ellenezte, hogy a közös tulajdon megszüntetése körében az alperes 1.250.000.-Ft-ért váltsa magához az 1/2 tulajdoni hányadát. Az alperestől 2009. március 4. napjától kezdődően havi 10.000.-Ft többlethasználati díj megfizetését igényelte. Keresete indokaként előadta, hogy mind az **1.sz.**, mind a **2. sz. és 3. sz. ingatlanok** vételárához - a kölcsönök szülei általi teljesítése folytán - a különvagyonra felhasználásra került, ezért a perbeli ingatlanoknak nagyobb arányban tulajdonosa.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a többlettulajdon megállapítása iránti kereset elutasítását, egyben annak megállapítását kérte, hogy az **2.sz. ingatlan** 465/536 részben képezi a tulajdonát, míg a felperest 65/530 rész illeti. A közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, a felperes tulajdoni hányadát 1.485.500.-Ft megváltási árért kérte a tulajdonába adni annak figyelembevételével, hogy a közös kiskorú gyermekek általi lakottság értékcsökkentő hatását a felperes is köteles viselni. Az **3.sz. ingatlan** ingatlant érintő tulajdonjog megállapítása iránti kereset elutasítását kérte, azonban a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, 1.250.000.-Ft teljesítése mellett kívánta a felperes tulajdoni hányadát megváltani. A többlethasználati díj iránti kereseti kérelem elutasítását kérte. A felperes által hivatkozott rokoni kölcsönök tényét vitatta, állítása szerint az **1.sz. ingatlan** hátralékos vételárának utolsó 216.252 Ft.- összegű törlesztéséhez az ifjúsági takarékbetétjéből származó különvagyonát használták fel, a **2.sz. ingatlan** vételárát pedig az **1.sz. ingatlan** eladásából származó összegből és annak kamataiból, valamint közös megtakarításukból egyenlítették ki.

A házastársi közös ingóvagyon megosztását illetően a felek a 48. számú végzéssel jóváhagyott egyezségben állapodtak meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az **2. sz. ingatlan**nak a felperes 448/1000, az alperes 552/1000 részben tulajdonosa. A felperes tulajdoni hányadát 2.867.200.-Ft megváltási ár ellenében az alperes tulajdonába adta. Az **3.sz. ingatlan** ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette és az alperes 1/2 tulajdoni hányadát 1.250.000.-Ft megváltási ár fejében adta a felperes tulajdonába. Kötelezte az alperest, hogy 60 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.617.200.-Ft-ot. A felperest az alperes javára 4.600.-Ft perköltség megfizetésére kötelezte. A fentieket meghaladóan a keresetet elutasította. Elrendelte a jelölt ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átjegyzését a megváltási ár teljesítésének igazolását követően. Kötelezte a felperest az állam javára 102.850.-Ft eljárási illeték és a Gazdasági Hivatal javára 21.440.-Ft költség megfizetésére azzal, hogy a további 194.390.-Ft eljárási illetéket az állam viseli. Határozatának indokolása szerint az **1.sz. ingatlan** 505.000.-Ft-os vételárából nem vitásan az alperes különvagyonából teljesítettnek minősül a 10.000.-Ft letét, az alperes nagyszüleinek kárpótlási jegyeivel kiegyenlített 151.554.-Ft, az eladó által biztosított vételárkedvezmény 22.211.-Ft-os összege, valamint a részletekben fizetendő vételárhátralékból az alperes édesanyja által teljesített 48.640.-Ft, míg az alperes hivatkozását, amely szerint a további 216.252.-Ft-ot az ifjúsági takarékbetétjén elhelyezett összeg felhasználásával teljesítette, alaptalannak ítélte, rámutatva, hogy annak kiváltására 4 évvel a vételár kifizetését megelőzően került sor. Az egybehangzó tanúvallomások alapján bizonyítottanak ítélte, hogy a vételárból 220.000.-Ft összeget a felperes szülei biztosítottak, így a teljes vételárból (1.010.000.-Ft) a felperes javára 737.405.-Ft-ot, az alperes javára 272.595.-Ft-ot ítélte elszámolhatónak. Ez alapján az **1.sz. ingatlan** tulajdoni arányait 27/100-73/100 részben állapította meg az alperesre kedvezőbben. A **2.sz. ingatlan** vételárából a 2.020.000.-Ft-on felüli rész, azaz 630.000.-Ft tekintetében kifejtette, hogy az alperes nem igazolta, miszerint annak forrása a felek közös megtakarítása volt, édesanyjának tanúvallomása pedig cáfolta azt az állítását, hogy a gondozási és kölcsönszerződés alapján szerzett 200.000.-Ft a vétel során felhasználásra került volna. Ezzel szemben bizonyítottanak ítélte a felperes által csatolt "Emlékeztető" alapján, hogy a fenti összeget a szülei bocsátották rendelkezésre, ezáltal azt a felperes különvagyonaként vette figyelembe. A felperes javára a vételárból 1.075.000.-Ft-ot, az alperes javára 1.474.600.-Ft-ot számolt el, amely 443/1000-557/1000 tulajdoni hányad megállapítását eredményezte. Az ingatlan beruházások nélküli forgalmi értékéből (5.500.000.-Ft) a felperes javára 2.436.500.-Ft-ot, a beruházások folytán előállott értékelkedésből 1.150.000.-Ft-ot, összesen 3.586.500.-Ft-ot, míg az alperes tekintetében - a fentieket követve - 3.063.500.-Ft-ot, a beruházásokból (a 200.000.-Ft elszámolása mellett) 1.350.000.-Ft-ot, összesen 4.413.500.-Ft-ot vett figyelembe, amelynek alapján a tulajdoni arányokat 448/1000-552/1000 részre módosította az alperesre kedvezőbben. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont oly módon szüntette meg, hogy a felperes tulajdoni hányadát az alperes tulajdonába adta, a lakottság értékcsökkentő hatását

- 5 -

Pf.II.20.581/2009/3. szám

20 %-ban ítélte a felperesre átháríthatónak (1.600.000.-Ft), amely alapján a felperest illető megváltási árat 2.867.200.-Ft-ban határozta meg.

Az **3.sz. ingatlan**t érintő tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelmet alaptalannak ítélte, az ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette, és a felperes 1/2 tulajdoni hányadát 1.250.000.-Ft megváltási árért az alperes tulajdonába adta. A felek által

kölcsönösen teljesítendő összegek beszámítása alapján az alperest 1.617.200.-Ft megfizetésére kötelezte, amelynek teljesítési határidejét 60 napban határozta meg. Elutasította a többlethasználati díj megfizetése iránti keresetet arra utalással, hogy a felperes az ingatlant önként, a visszatérés szándéka nélkül hagyta el.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak részbeni megváltoztatását, az **2.sz. ingatlan** tekintetében tulajdoni hányada 772/1000 részre történő módosítását, ennek megfelelően a felperes tulajdoni hányadának csökkentését. A felperest a fenti ingatlan kapcsán megillető megváltási árat 1.459.200.-Ft-ra, a beszámítást követően az általa a felperes javára fizetendő összeget 209.200.-Ft-ra kérte leszállítani. Az elsőfokú ítélet támadott rendelkezéseinek helybenhagyása esetén a teljesítési határidő 90 napra történő módosítását kérte. Érdemi álláspontját lényegében az általa az elsőfokú eljárás során előadottakkal indokolta. Változatlanul állította, hogy az **1.sz. ingatlan** vételára utolsó törlesztő részletét édesanyja fizette ki, ezért az a különvagyonaként vehető figyelembe. Rámutatott, hogy a felperesnek az az állítása, miszerint a vitatott törlesztést különvagyonából teljesítette, bizonyítottsága esetén sem adna alapot a felperes tulajdonjogának megállapításra, a felperes csak a befizetés értékarányos visszatérítésére tarthatna igényt. Állította, hogy a kölcsön felvételének időszakában megfelelő megtakarításokkal rendelkeztek, így az ingatlan utolsó törlesztő részlete kiegyenlítéséhez kölcsön felvétele szükségtelen volt. Tévesnek ítélte az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint a 216.252.-Ft hátralék egyösszegű megfizetésére tekintettel biztosított 56.343.-Ft vételárkedvezmény a felperes különvagyonaként lenne figyelembe vehető, utalt arra, hogy az ingatlan vevőjeként a kedvezmény a javára számolandó el. A fentiek alapján általa helyesnek ítélt számítás eredményeként az **1.sz. ingatlant** érintően a felek szerzési aránya - a felperesi álláspont elfogadása esetén is - 22/100-78/100. Változatlanul vitatta, hogy az **2.sz. ingatlan** megvásárlásához szükséges 630.000.-Ft fedezete a felperes nagybátyja által nyújtott kölcsön volt, e tekintetben visszautalt az általa az elsőfokú eljárásban előadottakra kiemelve, hogy a kölcsönügylet annak bizonyítottsága esetén sem eredményezhetné a felperes javára különvagyon elszámolását. Állította - s e tekintetben hivatkozott a jövedelemadó-bevallásokra -, hogy őstermelőként mindkét peres félnek volt mezőgazdasági termelésből származó jövedelme, ezért a...-i Hűtőipari Vállalat által a felperes bankszámlájára utalt összeg közös vagyont képez. Mindebből következően álláspontja szerint az **2.sz. ingatlan** megvásárlásához a különvagyont képező **1.sz. ingatlan** eladási ára (1.960.000.-Ft), valamint a felek közös vagyona terhére teljesített 690.000.-Ft

került felhasználásra, amely az általa fentebb jelölt tulajdoni arányok megállapítását teszi lehetővé. A megváltási ár teljesítési határidejének módosítását azzal az indokkal kérte, hogy e kötelezettségének csak hitel felvétele útján tud eleget tenni, amely hosszabb határidő biztosítását indokolja. Sérelmezte az elsőfokú bíróság ítélete perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését, álláspontja szerint a felperes túlnyomórészt pervesztes lett, ezért nagyobb arányú perköltség megfizetésére köteles.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezéssel érintett rendelkezéseinek helybenhagyására irányult.

A fellebbezés **nagyobb részben alapos.**

A Csjt. 27. § (1) bekezdése törvényes vélelmet létesít amellet, hogy a házassági életközösség ideje alatt keletkezett vagyon a házastársak osztatlan közös tulajdonát képezi, kivéve ha annak a Csjt. 28. §-a szerinti különvagyoni jellegét az arra hivatkozó házasság bizonyítja. A Csjt. 32. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy a házastársi közös vagyon megosztása során igényelni lehet a közös vagyonból a különvagyonba, illetőleg a különvagyonból a közös vagyonba történt beruházások, továbbá a kezelési és fenntartási költségek megtérítését is.

A perbeli esetben vitatott volt a felek között egyfelől az, hogy az **1.sz. ingatlan** a felek közös vagyonát, avagy az alperes különvagyonát képezi, ill. hogy annak utolsó vételár részleteként kifizetett közel 220.000.-Ft milyen forrásból került kiegyenlítésre. Másfelől vizsgálni kellett, hogy az **2.sz. ingatlan** vételárából a fenti ingatlan eladási árán felüli 630.000.-Ft-os vételárrésznak mi képezte a fedezetét.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű értékelése alapján helyesen állapította meg, hogy mindkét fenti összeget a felperes - szülei közreműködésével - kérte és kapta kölcsön, téves azonban az a jogi álláspontja, miszerint e kölcsönök mikénti felhasználására tekintettel a felperes javára az ingatlanokat illetően különvagyon elszámolására lenne mód az alábbiakban kifejtendők szerint:

Az **1.sz. ingatlan** bérleti jogát az alperes nem vitásan a házasságkötést megelőzően szerezte, az a házastársak egymás közötti belső jogviszonyában az alperes önálló bérletének minősült (BH. 1999. 317. számú eseti döntés). Az 1993. évi LXXVIII. törvény 45.§ (1) bekezdése szerint a határozatlan időre bérbeadott önkormányzati lakásra vételi joga a bérlőt, a bérlőtársakat egyenlő arányban, a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában, az előbb felsoroltak hozzájárulásával azok egyenesági rokonát, valamint örökbefogadott gyermekét illeti. Tény, hogy a felperes egyik körbe sem tartozik, tehát a bérbeadó és a bérlő közötti külső jogviszonyban őt a vételi jog nem illette meg. Az ingatlan megvásárlására a fentiek alapján az alperes vált jogosulttá, ennek megfelelően az adásvételi szerződést az alperes kötötte, a teljesítési letétet, illetve az első vételárrészletet - a felperes által sem vitatottan - különvagyonra terhére teljesítette, az ingatlan

- 7 -

Pf.II.20.581/2009/3. szám

egésze kizárólagos tulajdonaként került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, így kétségtelenül megállapítható, hogy az ingatlan az alperes különvagyonát képezi. A fellebbezésben foglaltak kapcsán itt jegyzi meg az ítélőtábla, hogy az 1993. évi LXXVIII. tv. 52.§ (1) és (2) bekezdése szerint az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást a törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján a lakottság tényének figyelembe vételével kell megállapítani. Ebből az következik, hogy az önkormányzati bérlakás megvétele esetén a beköltözhető és a

lakott forgalmi érték közötti különbözetnek megfelelő vételárendedmény magának a bérleti jogviszonyból eredő bentlakásnak az értékcsökkentő hatásából adódik (Pfv.II.23.313/1997.) és annak kedvezményezettje az a személy, aki az ingatlant a jogszabályban biztosított jogával élve megvásárolja. (Pfv.II.21.081/2000). Ennek megfelelően a vételárkedvezmény - az alperes által helyesen kifejtettek szerint - kizárólag a javára vehető figyelembe.

A peradatok szerint a vételár a szerződéskötéssel egyidejűleg nem került teljes összegben kiegyenlítésre, annak további részleteit utóbb - ugyancsak az alperes javára különvagyoni hozzájárulásként figyelembe vehető módon - az édesanyja törlesztette, míg az elsőfokú bíróság által helyesen megállapított tényállás szerint az utolsó vételárrész a felperes által felvett kölcsön felhasználásával került kiegyenlítésre. Az alperes az elsőfokú eljárás során állította, bizonyítékokat azonban nem szolgáltatott annak alátámasztására, hogy az utolsó vételárrész fedezetét az ifjúsági takarékbetétkönyvében elhelyezett és onnan korábban már kiváltott összeg képezte. Tény, hogy az ifjúsági takarékbetétkönyv megszüntetésére 4 évvel az utolsó vételárrész kifizetését megelőzően került sor, így az alperesnek azt kellett volna igazolnia, hogy a vételár teljesítésének időpontjában a kiváltott és különvagyoni képező összeg rendelkezésre állt. A peradatokból kitűnően mindkét fél önálló bankszámlával rendelkezett, ezt bizonyítja, hogy az **1.sz.** ingatlan vételára részben a felperes, részben az alperes bankszámlájára került átutalásra, így amennyiben helytálló lenne az alperes fenti hivatkozása, úgy az ifjúsági takarékbetétjéről kiváltott összeget is a bankszámláján, vagy más, utóbb igazolható megtakarítási formában, például értékpapírban helyezte volna el. Erre azonban peradat nem merült fel, ahogyan arra sem volt hitelt érdemlő bizonyíték, hogy az érintett összeg - mint közös vagyoni megtakarítás - készpénz formájában állt rendelkezésre, az alperes pedig nem tudott elfogadható tényelőadást tenni a vételárrész forrását illetően. Kétségtelen ugyanakkor, hogy a felperes édesanyja a felperes előadásától és az általa csatolt okirati bizonyítéktól eltérően azt állította, hogy ő és házastársa saját megtakarított pénzükből nyújtották a felperesnek a hivatkozott kölcsönösszeget. Erre az ellentmondásra azonban magyarázatul szolgálhat, hogy a kölcsönügylet a felperes szüleinek közreműködésével került lebonyolításra, ők fizették vissza annak összegét a felperes nagybátyjának, így - az időmúlásra is figyelemmel - a tanú tévedhetett a kölcsön forrását illetően. Minderre figyelemmel az elsőfokú bíróság a bizonyítékok helyes mérlegelése eredményeként vont le következtetést arra, hogy közös megtakarítás és alperesi különvagyoni hozzájárulás igazolásának hiányában az utolsó vételárrész fedezetét a felperes által

felvett rokoni kölcsön útján biztosították. Tévesen minősítette ugyanakkor ezt a kölcsönt a felperes tulajdoni igényét megalapozó felperesi különvagyonnak.

A házastársak egymás közötti belső jogviszonyában az őket terhelő vagyoni tárgyú kötelezettségek alvagyoni jellegének meghatározása, tehát annak közös-, avagy különadósságkénti minősítése körében a bírói gyakorlat több tényezőnek tulajdonít döntő jelentőséget. Egyrészt a kötelezettség keletkezése időpontjának, azaz annak, hogy az adott tartozás a házassági életközösség időtartama alatt, azt megelőzően, avagy azt követően keletkezett-e, másrészt annak, hogy az kizárólag a közös, vagy a különvagyoni tárgyat terheli-e, a közös vagy a különvagyoni körébe tartozó tevékenységgel kapcsolatban jött-e létre, továbbá, hogy a közös avagy a különvagyoni vonatkozó

rendelkezésből adódik. Mindemellett az is meghatározó, hogy melyik alvagyon gyarapította. A belső jogviszonyban a közös-, illetve különadósság megkülönböztetésének az a jelentősége, hogy amennyiben valamely adósság kiegyenlítése nem abból az alvagyonból történt, amelyiknek a terhére keletkezett, úgy az adósság kiegyenlítésének a ténye a Csjt. 31. § (2) bekezdése alapján megtérítési igényt keletkeztet az adott alvagyon javára.

A perbeli esetben a felperes által a házassági életközösség tartama alatt kötött kölcsönügylet - a Csjt. 30. § (1) és (2) bekezdése értelmében - az alperes hozzájárulásával kötöttek tekintendő, amelynek alapján a feleket terhelő olyan közös tartozás keletkezett, amelyért mindkét peres fél egyaránt helytállni tartozik. Nem vitásan a kölcsönszerződés visszterhes jogügylet, így a felperes alappal nem hivatkozhat arra, hogy e tartozás szülei által történő utólagos átvállalása, azaz a kölcsönösszegnek a házastársak helyett történő visszafizetése az ingatlan megszerzéséhez való különvagyoni hozzájárulásaként lenne értékelhető. A vételár kiegyenlítésére felhasznált pénzösszeg a juttatás időpontjában a már kifejtettek szerint közös adósság volt, így az képezheti a vizsgálat tárgyát, hogy annak visszafizetésére melyik alvagyon terhére került sor, a tartozás kiegyenlítése az azt teljesítő fél oldalán milyen igényt alapoz meg. Miután a fentiekben részletezettek szerint a kölcsönügyletből folyó és a házastársakat közösen terhelő visszafizetési kötelezettségnek helyettük a felperes szülei tettek eleget, az érintett összegeket - s ez mindkét vitatott kölcsönügyletre vonatkozik - utóbb a felperesnek ajándékozták, ezért az az elszámolás körében a közös adósság különvagyonból történt teljesítéseként vehető figyelembe, ami azonban nem dologi jogi, csupán a Csjt. 31. §-ának (2) bekezdésén alapuló kötelmi jogi jellegű megtérítési igényt alapoz meg. Ebből pedig az következik, hogy az alperes különvagyonát képező **1.sz. ingatlan** értékesítése során befolyt vételár (1.960.000.-Ft) az alperes javára különvagyonaként vehető figyelembe.

A Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése szerint közös vagyon a különvagyonnak az a haszna, amely a házassági életközösség fennállása alatt keletkezett, levonva ebből a vagyonkezelés és fenntartás költségeit. Ennek megfelelően az alperesi különvagyon képező vételár haszna, azaz kamata - amely a felek egyező előadása szerint 60.000.-Ft-ot tett ki - a felek közös vagyonaként vehető számításba. Nem vitásan e vételár kamatokkal növelt összegének felhasználásával került megvásárlásra a felek egyenlő arányú közös tulajdonaként bejegyzett **2.sz. ingatlan**. Vitatott volt ezzel szemben, hogy az ingatlan további 630.000.-Ft-ot kitevő vételárrésze milyen forrásból került

Pf.II.20.581/2009/3. szám

kiegyenlítésre. A felperes sikerrel igazolta és a feltárt bizonyítékokat az elsőfokú bíróság okszerűen mérlegelte annak megállapítása során, hogy a felek a vételár 630.000.-Ft-ot kitevő részét a felperes által nagybátyjától felvett 700.000.-Ft összegű kölcsönből finanszírozták. Az ítéletábra nem találta elfogadhatónak az alperes ezzel kapcsolatos fellebbezési előadását, miszerint a peres felek az együttélés alatt östermelőként a mezőgazdasági munkában részt vettek, s ebből származott jelentős bevételük. Az elsőfokú eljárás során maga az alperes nyilatkozott úgy, hogy bár mindketten rendelkeztek östermelői igazolvánnyal, a munkavégzésük csak a felperesi szülők számára nyújtott eseti segítségnyújtásra korlátozódott, azt azonban kizárólag a másodfokú eljárásban állította,

hogy e tevékenység jövedelmet is eredményezett számukra. Ez utóbbi állítását azonban nem tudta igazolni.

Ugyanakkor - az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően - a **2.sz.** lakás vételárának kifizetésére felvett rokon kölcsön - a fentebb indokoltakkal egyezően - ugyancsak a felek közös adósságának minősíthető, a kölcsön felhasználásával teljesített vételárrész pedig közös vagyonból finanszírozottnak. Az, hogy utóbb a felperes a szülei őstermelői tevékenységéből származó pénzüsszegekből egyenlítette ki a nagybátyjával szemben fennálló tartozást, akként értékelhető, hogy a közös adósságot különvagyonából rendezte, így annak közös vagyonból történő megtérítésére igényt tarthat, e tényre alapított tulajdoni igénye azonban megalapozatlan.

A fentiek alapulvételével a **2.sz. ingatlan** vételárához való hozzájárulás akként alakult, hogy a 2.650.000.-Ft-os vételárból 1.960.000.-Ft az alperes különvagyonának, míg az **1.sz.** ingatlan eladási árának 60.000.-Ft-ot kitevő kamata, valamint a 630.000.-Ft közös adósságból teljesített vételárrész a felek közös vagyonának tekintendő. Ennek megfelelően a felperes javára 345.000.-Ft, míg az alperes javára 2.305.000.-Ft vehető figyelembe, amely a vételár teljes összegéhez viszonyítva - az elsőfokú ítéletben foglaltaktól eltérően - a szükséges egyszerűsítések elvégzését követően a felperes tekintetében 69/530, míg az alperes vonatkozásában 461/530 tulajdoni hányad megállapítását teszi lehetővé.

Az ingatlan jelenlegi, beruházások nélküli forgalmi értéke 5.500.000.-Ft. Ebből a fenti tulajdoni arányoknak megfelelően a felperest 716.038.-Ft, míg az alperest 4.783.962.-Ft illeti, ezen felül elszámolandó javukra az ingatlanon végzett beruházások folytán előállott értékelkedés arányos része is. E beruházások alapján megállapítható értékelkedés 2.500.000.-Ft, ennek bekerülése költsége 2.000.000.-Ft volt. Ez utóbbi összegből a felek 1.800.000.-Ft-ot - az ... Bank Rt-től felvett kölcsön igénybevételeivel - közös vagyonukból fedeztek, míg további 200.000.-Ft nem vitásan az alperes különvagyonából került felhasználásra. A fenti közös, illetve különvagyon az értékelkedés összegére vetítve megállapítható, hogy abból a felperest 1.125.000.-Ft, míg az alperest 1.375.000.-Ft illeti, így az ingatlan 8.000.000.-Ft összegű forgalmi értékét alapul véve a felperes javára 1.841.038.-Ft, az alperes javára 6.158.962.-Ft számolható el.

- 10 -

A Csjt. 31. §-ának (5) bekezdése szerint a bíróságnak gondoskodnia kell arról, hogy a vagyoni igények rendezésénél egyik házastárs se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz. Ezen elv érvényesítése érdekében az ítéltábla értékelte azt a körülményt, hogy mind az **1.sz.**, mind a **2.sz.** ingatlan megvásárlására olyan kölcsönösszegek felhasználásával került sor, amelyeket a felperes rokonai a felperes személyére tekintettel, igen kedvező feltételekkel, kamat kikötése nélkül nyújtottak, ezért az ítéltábla módot látott arra, hogy a fenti méltányossági elv szem előtt tartása mellett a forgalmi értékből a felperest megillető összeget 2.000.000.-Ft-ra felemelje.

A közös tulajdon megszüntetése tárgyában iránymutatást adó PK. 10. számú állásfoglalás helyébe lépő 1/2008. PK. vélemény a korábbi szabályozáshoz igazodóan az ingatlan értékét, és ezáltal - a közös tulajdon megszüntetése esetén - a megváltási árat befolyásoló körülményként értékeli az ingatlan lakottságát azzal, hogy a **lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs a saját bennlakása folytán előállt értékcsökkenés következményeit**

általában maga viseli. A bennlakás értékcsökkentő hatása mértékének megállapításánál azonban nem hagyhatók figyelmen kívül a tulajdonostársak közötti kapcsolatból eredő jogszabály rendelkezésén, vagy a felek megállapodásán alapuló közös kötelezettségek. Így a bennlakás értékcsökkentő hatásának meghatározásakor megfelelően értékelni kell, ha a bennmaradó volt házastárs az ingatlanban a közös kiskorú gyermekeknek a lakhatását is biztosítja. Ezekben az esetekben a bennlakás által okozott értékcsökkenés következményei csak korlátozott mértékben terhelik a bennlakó tulajdonostársat. A perbeli esetben a **2.sz.** ingatlant a gyermekekkel együtt az alperes használja, az ingatlan lakottságából eredő értékcsökkenést pedig a fentiek szerint mindkét félnek viselnie kell. Ennek mértékét az elsőfokú bíróság a felek által sem vitatottan 20 %-ban határozta meg, ezért a felperes javára megállapítható 2.000.000.-Ft annak 20 %-ával, azaz 400.000.-Ft-tal csökkentendő, így a forgalmi értékből javára figyelembe vehető összeg 1.600.000.-Ft-ot tesz ki.

A fentiekben már részletesen utalt az ítélőtábla arra, hogy a perrel érintett ingatlanok vételárához felhasznált kölcsönök (220.000.-Ft, 700.000.-Ft) a felek közös adósságának minősülnek, a tartozások utólagos elengedése folytán azok a felperesi különvagyonból rendezettnak tekintendők. Ennek megfelelően értékelni kellett, hogy a közös adósság alperesre jutó része a felperes különvagyonából került kifizetésre, ezért a felperes igényt tarthat a kölcsönösszegek 1/2 részének megtérítésére. Az **1.sz.** ingatlanhoz kapcsolódó kölcsön 220.000.-Ft-ot, a **2.sz.** ház vételekor nyújtott kölcsön 700.000.-Ft-ot, összesen 920.000.-Ft-ot tett ki, ezért a felperes javára e címen 460.000.-Ft számolható el.

A fentiek szerint levezetett számítás alapján a felperest a **2.sz.** ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése címén 1.600.000.-Ft, a közös adósság megtérítéseként 460.000.-Ft, összesen 2.060.000.-Ft illeti, amelybe beszámítva az általa az **3.sz. ingatlan** közös tulajdonának megszüntetése folytán az alperes javára fizetendő 1.250.000.-Ft-ot, megállapítható, hogy mindösszesen 810.000.-Ft értékkiegyenlítés megfizetésére tarthat alappal igényt. Erre figyelemmel az ítélőtábla az alperes által a felperes javára fizetendő marasztalási összeget leszállította.

- 11 -

Pf.II.20.581/2009/3. szám

Ezzel szemben nem látott módot a teljesítési határidő módosítására. Az alperes az eljárás során az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését mindvégig oly módon kérte, hogy megfelelő ellenérték fejében meg kívánta váltani a felperes tulajdoni hányadát, azaz számítani kellett arra, hogy a megváltási ár teljesítéséhez szükséges anyagi fedezetet biztosítani kell. Az elsőfokú bíróság érdemi döntését 2009. augusztusában hozta meg, így a jogvita jogerős elbírálásáig kellő idő állt rendelkezésére ahhoz, hogy teljesítési kötelezettségére felkészüljön. Emellett a felperes teljesítéshez fűződő érdekét is figyelembe véve a határidő további meghosszabbítása nem indokolt, az alperes e tekintetben a fellebbezésében nem jelölt meg olyan méltányolható körülményeket, amelyek kérelmét megalapozottá tennék.

Helytálló az alperesnek a perköltséget érintő fellebbezése. E tekintetben a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma a közös tulajdon megszüntetésére irányuló perek jogalkalmazási kérdéseivel kapcsolatosan - a PK. 10. számú állásfoglalás helyébe lépő

- 1/2008. PK. véleményben ad iránymutatást. Ennek VIII.g. pontja szerint a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Megállapítható ugyanakkor, hogy a felperes nagyobb arányban lett pervesztes, eredménytelennek bizonyult ugyanis a tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelme mindkét perbeli ingatlan kapcsán, továbbá alaptalan volt a használati díj iránti igénye is, mindemellett a pertárgyértéket 9.000.000.-Ft-ra tette, ezzel szemben pernyertessége csupán a közös adósság elszámolása kapcsán volt megállapítható. Ennek megfelelően az ítéltábla a felperes nagyobb arányú pervesztességére tekintettel a felperes által az alperes javára fizetendő elsőfokú perköltség összegét 300.000.-Ft-ra felemelte. Ugyanezen indokok alapján a feljegyzett elsőfokú eljárási illetékből a felperes a pervesztességéhez igazodó eljárási illeték viselésére köteles annak figyelembevételével, hogy az eljárás során 25 %-os mértékű személyes költségmentességben részesült. Ennek megfelelően az általa teljesítendő elsőfokú eljárási illeték mértékét az ítéltábla 195.500.-Ft-ra felemelte, míg a fennmaradó elsőfokú eljárási illetéket - az alperes személyes költségmentességére tekintettel - az állam viseli.

A fentebb kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezéssel érintett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az alperes fellebbezése részben vezetett eredményre, ezért pernyertessége arányában az ítéltábla az alperest 25.000.-Ft másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte a Pp. 81. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése alapján.

- 12 -

A felperes a Pp. 81. § (1) bekezdése, 84. § (1) és (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet (Kmr.) 13. § (2) bekezdése, a 15. § (1) és (2) bekezdése alapján köteles a pervesztességéhez igazodó fellebbezési eljárási illeték arányos részének viselésére - figyelembe véve a részére engedélyezett 25 %-os mértékű részleges személyes költségmentességet, míg a további fellebbezési eljárási illetéket a Kmr. 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

S z e g e d, 2010. január 6.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanóczné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró