

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a Kőrössy és Társi Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a dr. Póczak Balázs ügyvéd által képviselt I.r., ... által képviselt II.r. és a Dr. Tóth Ügyvédi Iroda által képviselt **III.r. alperesek** ellen házastársi vagyonközösség megszüntetése iránti ügyében a Zala Megyei Bíróság 2009. november 19. napján meghozott 15.P.20.760/2009/18. számú ítélete ellen az I.r. alperes részéről 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán a 2011. január 18. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az alperes megfizetni a felperesnek 15 napon belül 50.000 (Ötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Köteles az alperes megfizetni az állam javára az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 152.450 (Egyszázötvenkettőezer-négyszázötven) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A felperes módosított kereseti kérelme a házastársi vagyonközösség megszüntetésére irányult. Ennek körében a **helység 1-i ...1** helyrajzi számú (**Helység 1** szám alatti) ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte elsődlegesen akként, hogy a felperesi $\frac{1}{2}$ tulajdon hányadot a bíróság 6.500.000 Ft megváltási ár ellenében adja az I.r. alperes tulajdonába, másodlagosan az I.r. alperes nevén lévő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad felperes tulajdonába adását kérte 9.500.000 Ft megváltási ár ellenében. Kérte, hogy a bíróság kötelezze I.r. alperest 2005. szeptember 1. napjától kezdődően havi 30.000 Ft, 2006. január 1. napjától kezdődően havi 28.000 Ft többlethasználati díj, valamint 438.300 Ft és 31.400 Ft felperes javára való

megfizetésére, és kérte az I.r. alperes perköltségben marasztalását. II.r., III.r. alpereseket a fentiek tűrésére kérte kötelezni.

Előadta, hogy peres felek 2001. január 26. napján kötött házasságát a **Zalaegerszegi Városi Bíróság** 11.P.21.575/2004/7. számú 2005. április 22-én jogerős ítéletével felbontotta. A felek a közös kiskorú gyermek elhelyezése, tartása, láthatása, az ingóságokra kiterjedő házastársi közös vagyon megosztása, valamint a közös tulajdonú ingatlan használata tárgyában végzéssel jóváhagyott egyezséget kötöttek.

A felperes nem vitatta, hogy a perbeli telekingatlant különvagyoni pénzeszköze felhasználásával - 4.500.000 Ft vételárért - az alperes vásárolta. A felépítmény a felek közös beruházásban létesült, amelynek fedezetéül a közösen felvett 9.960.000 Ft összegű ... kölcsön 1.100.000 Ft megelőlegező kölcsön, 400.000 Ft adó visszatérítés, 500.000 Ft lakásépítési kedvezmény szolgált, összesen 11.960.000 Ft összegben.

A kölcsönök törlesztő részleteit 2005. május 1. napjától kezdődően I.r. alperes teljesítette. Az ítélet meghozatalakor a fennálló kölcsöntartozás összege 9.911.789 Ft volt.

A felperes álláspontja szerint a 19.100.000 Ft összegű bekerülési költség - közös hitelfelvétellel nem fedezett - részét a felek mindkettőjük különvagyoni pénzeszközeiből fedezték egyenlő arányban. A felperes a 2001. május 15-én értékesített **helység 1-i ...2** helyrajzi számú ingatlan eladásából 1.500.000 Ft, a 2001. október 25-én értékesített (**Helység 1** szám alatti) lakásingatlan eladásából 4.500.000 Ft, a ... személygépkocsi eladásából 300.000 Ft és lakáskassza szerződésből származóan 136.343 Ft, összesen kb. 6.500.000 Ft különvagyoni pénzeszközzel rendelkezett.

2004. március 31. napján a felek közt - ügyvéd által ellenjegyzett - megállapodás jött létre, amelyben az I.r. alperes elismerte, hogy a felperes a perbeli ingatlanon (telek + felépítmény) házastársi közös vagyon jogcímén ½ arányú tulajdoni hányadot szerzett.

~ o ~

I.r. alperes ellenkérelmében nem ellenezte a házastársi vagyonközösség megszüntetését, és elfogadta az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését akként, hogy a felperesi tulajdoni hányadot - amelyet 24,79 %

arányban határozott meg - magához váltsa. A fennálló terhek, a kölcsöntörlesztésből eredő I.r. alperesi megtérítési igény, valamint a többlethasználati díj iránti beszámítási kifogás elszámolása mellett - álláspontja szerint - megváltási ár fizetési kötelezettsége a felperes felé nem áll fenn. A felperesi többlethasználati díj iránti kereseti kérelem elutasítását kérte.

I.r. alperes a felperes javára elismert 24,79 %-os tulajdoni arányt annak alapján határozta meg, hogy az ingatlan bekerülési költségéből a közös hitelfelvétel által nem fedezett összeget saját különvagyonából fordította az építkezésre. Hivatkozott arra, hogy az 1999. július 23-án kelt szerződéssel értékesített "**Helység**"2 szám alatti ingatlan eladásából 1.000.000 Ft összeggel, a 2001. október 9-én értékesített garázs eladásából 580.000 Ft összeggel, a 2003. június 21-én értékesített garázs eladásából 1.800.000 Ft összeggel, a **helység 3-i** lakásingatlan eladásából 6.750.000 Ft (a telek megvásárlását követően 2.250.000 Ft) összeggel, 7.464.755 Ft összegű készpénzzel, összesen 17.594.755 Ft összeggel rendelkezett. Ebből a vállalkozása beindítására 5.000.000 - 6.000.000 Ft-ot használt fel, az összeg egy részét felélte, és a telek megvásárlásán túl a felépítménybe kb. 5.650.000 Ft összeget investált.

II.r., III.r. alperesek - a javukra bejegyzett jogok változatlan fennmaradása mellett - a kereset teljesítését nem ellenezték.

~ o ~

A megyei bíróság a felperes és az I.r. alperes házastársi vagyontörségét megszüntette akként, hogy a **helység 1-i ...1** helyrajzi számú „kert és lakóház” megjelölésű, természetben **Helység 1** szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdont, az I.r. alperes általi megváltás útján megszüntette, és a felperest házastársi vagyontörség jogcímén megillető ½ tulajdoni hányadot az I.r. alperes kizárólagos tulajdonába adta. Kötelezte az I.r. alperest, hogy megváltási ár címén 60 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.540.477 Ft-ot. Ezt meghaladóan a felperes kereseti kérelmét elutasította. II.r., III.r. alpereseket az ítéletben foglaltak tőrsére kötelezte. Megkereste a **Helység 1-i** Körzeti Földhivatalt a tulajdonjog változás átvezetésére. A felperest 215.160 Ft, az I.r. alperest pedig 195.000 Ft feljegyzett kereseti illeték állam javára való megfizetésére kötelezte. Rendelkezett, hogy a felek viselik az ezt meghaladóan felmerült költségeiket.

Ítéletének indokolásában rámutatott, hogy a házas felek vagyoni viszonyaikat a házasság fennállása alatt a Csjt. 27. § /3/ bekezdésében meghatározott formában, a 2004. március 31-én kelt szerződéssel maguk rendezték. E szerint az addig I.r. alperes kizárólagos tulajdonaként nyilvántartott perbeli ingatlan egyenlő arányú közös tulajdonukba került.

Emellett a bizonyítékokat a Pp. 206. § /1/ bekezdése szerint mérlegelve és összességében értékelve, a megyei bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a perbeli ingatlan esetében a telek vételára I.r. alperes különvagyoni pénzeszközéből került kiegyenlítésre, míg a felépítmény bekerülési költségét - a közös hitelfelvételen és egyéb közös vagyoni pénzeszközökön túl - a felperes és I.r. alperes egyenlő arányú különvagyona fedezte. A különvagyonok eredete, és azok folyamatos, de különböző időpontokban történt felhasználása a házas felek szerződési akaratának megfelelően azért tekinthető egyenlő arányúnak, mert az I.r. alperes hitelt érdemlően nem bizonyította, hogy a közös hitelfelvételen túl a felépítmény bekerülési költsége kizárólag a különvagyonából került finanszírozásra, és ahhoz a felperes különvagyoni pénzeszközeit nem vették igénybe. Emiatt a megyei bíróság álláspontja szerint mindkét házas fél szempontjából az méltányos, ha a 2004. március 31-i megállapodás szerinti akaratuknak megfelelően, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett egyenlő tulajdoni hányadtól a lakóépület esetében nem tér el (Csjt. 31. § /5/ bekezdés).

A fentiek alapján az elsőfokú bíróság az elszámolást abból kiindulva végezte el, hogy a telek az I.r. alperes különvagyona, míg a felépítmény a felek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonában áll. Az ingatlan elszámoláskori forgalmi értékét 21.900.000 Ft-ban határozta meg, amelyből levonva a 18,8 %-os telekértéket, azaz 4.136.665 Ft-ot, valamint a közös tartozás 9.911.789 Ft összegét, a felosztható közös vagyoni érték 7.851.546 Ft maradt. Ebből a felperes jutója 3.925.773 Ft volt, amelyet a bíróság a hiteltörlesztésre tekintettel csökkentett az I.r. alperesnek járó, összesen 1.385.296 Ft megtérítési igényvel, amelybe a felperesnek járó összesen 469.780 Ft megtérítési igényt is beszámította. Ekként a felperes részére fizetendő megváltási ár 2.540.477 Ft volt.

A felperes többlethasználati díj iránti igényét az elsőfokú bíróság azért utasította el, mivel a rendelkezésre álló adatok alapján az volt megállapítható, hogy felperes az ingatlant 2005. augusztus 20-án önként hagyta el. A Ptk. 140. § /1/ bekezdés és 141. § alapján csak akkor igényelhető a többlethasználati díj, ha a tulajdoni hányadnak megfelelő használatot a felek eltérő megállapodása, a bíróság határozata, vagy egyéb körülmények nem teszik lehetővé. Nem volt bizonyított a perben az sem, hogy I.r. alperes részéről a többlethasználat ténylegesen megvalósult.

Az I.r. alperes által 2004. november 1-jétől 2005. augusztus 20. napjáig előterjesztett többlethasználati díj iránti igény sem volt alapos, mivel az I.r. alperest nem illette meg - a 2004. március 31-én kelt megállapodásban rögzített tulajdoni hányadokhoz képest - olyan többlet tulajdoni hányad, amelynek felperes általi használata az I.r. alperes javára többlethasználati díj megtérítését vonhatta volna maga után.

~ o ~

Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel. Az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy a bíróság az elszámolást annak alapulvételével végezze el, hogy a felépítmény bekerülési költségéhez a felperes 5.980.000 Ft összeggel járult hozzá. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a felépítményhez felhasznált I.r. alperesi különvagyonot, amit I.r. alperes a csatolt adásvételi és kölcsönszerződésekkel igazolt. Kifejtette, hogy felperes különvagyonnal nem rendelkezhetett, mivel felperes a szüleivel közösen 2001. március 14-én vásárolta meg a **Helység 1** számú ingatlan 17.000.000 Ft vételárért. A felperes és családja által értékesített ingatlanok és vagyontárgyak ellenértéke - az I.r. alperes által biztosított 7.500.000 Ft kölcsön levonásával - csak az általuk vásárolt 17.000.000 Ft értékű ingatlan vételára megfizetésére volt elegendő. Állította I.r. alperes, hogy a 2004. március 31-i megállapodás arra tekintettel kötött, hogy a felperes szülei vállalták visszafizetni a banki kölcsönt annak ellentételezésére, hogy a telek megvásárlása és az építkezés finanszírozása a hitelfelvétel kivételével I.r. alperes különvagyonából történt.

A felperes ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és alperes perköltségben marasztalását kérte.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítélőtábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, helyes tényállást állapított meg, az abból levont jogi következtetéseivel - az alábbi kiegészítéssel, annak indokaival is - egyetért.

A Csjt. 27. § /2/ bekezdése értelmében a házasulók a házasságkötés előtt, valamint a házastársak az egymás közötti vagyoni viszonyaikat - a házassági életközösség tartamára - szerződéssel rendezhetik. A szerződésben az e törvény rendelkezéseitől eltérően határozhatják meg, hogy mely vagyon kerül a közös, illetőleg a különvagyonba.

A felek a 2004. március 31-én kelt szerződéssel - a Csjt. 27. § /2/, /3/ bekezdései értelmében - , házassági vagyoni szerződéssel tulajdonviszonyaikat mind a telekre, mind a felépítményre vonatkozóan rendezték. Ennek alapján a lakóházas ingatlan tulajdonjoga a feleket $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban illeti. Az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése során tehát az elszámolás alapja ez a tulajdoni állapot lehet. A szerződés megkötésére tekintettel nincs jelentősége sem annak, hogy a felépítmény költségeit a felek mely alvagyonokból és milyen arányban finanszírozták, sem annak, hogy a telek megvásárlása külön avagy közös vagyoni pénzeszközökből történt-e. Az elszámolás körében a szerződésre tekintettel az $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdoni állapotból kell kiindulni.

Szerződéskötés hiányában a felek jogviszonyára irányadó Csjt. 27. §-án alapuló, $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös vagyoni szerzés vélelmével szemben az I.r. alperes bizonyíthatta volna, hogy nagyobb különvagyoni hozzájárulására tekintettel az ingatlan tulajdonából $\frac{1}{2}$ résznél nagyobb hányad illeti meg.

A 2004. március 31-én kelt szerződéstől azonban csak annak I.r. alperes általi sikeres megtámadása esetén, vagy közös megállapodással térhetek volna el a felek. Az I.r. alperes azonban a házassági vagyoni szerződés érvénytelenségére nem hivatkozott, egybehangzó nyilatkozatot pedig a felek csak a telek tekintetében tettek. Ekörben ugyanis a peres eljárás során mindketten úgy nyilatkoztak, hogy az az alperes különvagyon. A telek értékét a felperes a keresetlevélben sem tette az elszámolás alapjává.

Az elsőfokú bíróság által levezetett a felépítményre vonatkozó $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadából kiinduló elszámolással, valamint a többlethasználati díjakra, és az egyes alvagyonok közti megtérítési igényekre vonatkozó, az elsőfokú bíróság által elfoglalt állásponttal az ítéltábla egyetért.

A fentiekre tekintettel a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező alperes a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján viselni köteles a személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt

fellebbezési illetékből, és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.

Győr, 2011. évi január hó 18. napján

Dr. Lezsák József sk.	Dr. Menyhárdné dr. Sarmon Hedvig sk.	Dr. Ferenczy Tamás sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	bíró

A kiadmány hitelül:

Tisztviselő