

## A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Pintér Zsuzsanna ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Szegesdi Judit ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt a Somogy Megyei Bíróságon indított perében a 2010. október 5. napján kelt 23.P.21.398/2008/56. számú ítélet ellen az alperes részéről 57. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

### Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, és a felperes által házastársi közös szerzés címén megszerzett tulajdoni illetőséget a b.-i 42/1. helyrajzi számú B., R. utca 8. szám alatti ingatlan esetében 5937/22000 hányadban, míg a b.-i 42/4. helyrajzi számú B., F. utca 2. szám alatti ingatlan esetében 41527/309200 tulajdoni hányadban állapítja meg. Az alperes tulajdoni hányada a b.-i 42/1. helyrajzi számú B., R. utca 8. szám alatti ingatlan esetében 16063/22000-re, míg a b.-i 42/4. helyrajzi számú B., F. utca 2. szám alatti ingatlan esetében 267673/309200-ra csökken.

Az ingatlanügyi hatóság megkeresését a fenti tulajdoni arányok tekintetében rendeli el.

A közös tulajdon megszüntetése folytán az alperes által fizetendő ellenérték összegét a b.-i 42/1. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 5.937.100 (ötmillió-kilencszázharminchétezer-egyszáz) forintra, a b.-i 42/4. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 4.152.750 (négy millió-százötvenkettőezer-hétszázötven) forintra, összesen 10.089.850 (tízmillió-nyolcvankilencezer-nyolcszázötven) forintra leszállítja. A felperes a fenti összeg kifizetésével egyidejűleg köteles az alperes részére a bejegyzési engedélyt kiadni.

Egyéb fellebbezett részében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak - az adóhatóság külön felhívására - 112.600 (száztizenkettőezer-hatszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### **Indokolás**

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a felperes házastársi közös szerzés címén megszerezte a b.-i 42/1. helyrajzi szám alatt felvett B., R. utca 8. szám alatti ingatlan 6168/22000, illetőleg a b.-i 42/4. helyrajzi szám alatt felvett B., F. utca 2. szám alatti ingatlan 59325/309200 tulajdoni illetőségét. Megkereste a körzeti földhivatalt a jogváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében. A fenti ingatlanokon fennálló közös tulajdont megszüntette, és a felperes tulajdoni illetőségét a b.-i 42/1. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 6.168.100 forint, a b.-i 42/4. helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában 5.932.500 forint, összesen 12.100.600 forint ellenérték fejében az alperes tulajdonába adta. Kötelezte az alperest, hogy 90 napon belül fizessen meg a felperes részére 12.100.600 forintot, ezzel egyidejűleg pedig a felperes adja ki az alperes részére a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges engedélyt. Megkereste a körzeti földhivatalt, hogy a jogváltást a bejegyzési engedély csatolását követően jegyezzék be. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 1.291.350 forintot, valamint ezen összegből 1.010.100 forintnak 2009. március 1. napjától járó késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és az alperest kötelezte 450.000 forint eljárási illeték, valamint 78.000 forint állam által előlegezett költség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság által megállapított - a fellebbezés elbírálása szempontjából jelentős - tényállás szerint a felek 1976. február 28. napján megkötött házasságát a P. Városi Bíróság 4.P.20.400/2007/10. számú ítéletével felbontotta. Az alperes és szülei osztatlan közös tulajdonát képező B., 42. helyrajzi szám alatti lakóházzal beépített ingatlanból többszöri telekalakítás után 1982-ben jött létre a 42/1., a 42/4. és 42/5. helyrajzi szám alatti ingatlan. A 42/1. helyrajzi számú ingatlan a közös tulajdon megszüntetése következtében már ekkor, míg a 42/4. és 42/5. helyrajzi szám alatti ingatlanok a szülők halálát követően törvényes öröklés jogcímén kerültek az alperes tulajdonába. A 42/1. helyrajzi számú ingatlanon a peres felek 1982-1985 között egy kétszintes, alagsori és földszinti részből álló lakóházat építettek. A lakóingatlan tetőterét 1995-96-ban beépítették, majd 2004-2006 között az ingatlant felújították. A 42/4. helyrajzi számú ingatlanon lévő lakóház utcafronti részét 1994-ben játékkeremmé alakították át, mellette egy 88 négyzetméteres fedett teraszt építettek, illetve az udvar felőli épületrészt részlegesen felújították.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a 42/1. helyrajzi számú ingatlant érintő beruházások eredményeként a felperes megszerezte az ingatlan 6168/22000 tulajdoni illetőségét, így az alperes tulajdoni hányada 15832/22000-re csökkent. Nem találta bizonyítottnak, hogy az alagsori-földszinti rész építésénél az alperest szülei a bekerülési költség 90%-ának megfelelő anyagi támogatásban részesítették, ezért a felperes által elismert, a bekerülési költség 70%-ára kiterjedő alperesi különvagyoni hozzájárulást számolt el. Ugyancsak nem találta bizonyítottnak az alperes azon állítását, hogy a tetőtér beépítésénél a korábbi szülői juttatásból származó, a tetőtéri rész forgalmi értékét befolyásoló mennyiségű anyag felhasználására sor került. A külön építményként 500.000 forint fogalmi értékkel figyelembe vett pincét az alperes különvagyónaként vette számításba, a már közös beruházással megvalósított felújításából eredő értéktöbblet kivételével. A 42/4. helyrajzi szám alatti ingatlant érintően úgy foglalt állást, hogy az alperes a felperes által sem vitatott 500.000 forint összegű különvagyónak a biliárdterem kialakításánál történt felhasználását nem bizonyította, ezért a felek közös vagyonból történt beruházására figyelemmel a felperest megillető tulajdoni hányadot 59325/309200-ban állapította meg, amelyre tekintettel az alperes tulajdoni hányada 249875/309200-re csökkent.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása érdekében az alperes fellebbezett. Kérte, hogy a másodfokú bíróság a felperest megillető tulajdoni hányad mértékét a 42/1. helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében 4763/22000-re, a 42/4. helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében 35825/309200-ra módosítsa, a közös tulajdon megszüntetése folytán őt terhelő ellenérték összegét a 42/1. helyrajzi szám alatti ingatlant érintően 4.763.000 forintra, a 42/4. helyrajzi szám alatti ingatlant érintően 3.582.500 forintra, összesen 8.345.500 forintra szállítsa le, a felperest kötelezze 400.000 forint elsőfokú részperköltség megfizetésére, az illetékfizetési kötelezettségét a pervesztesség-pernyertesség arányának megfelelően módosítsa, továbbá marasztalja a másodfokú eljárásban felmerült költségeiben. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság törvénysértően járt el, amikor a ráépítéssel keletkezett közös tulajdon szabályaival szemben a családjogi törvénynek a felperesre kedvezőbb rendelkezéseit alkalmazta. A 42/1. helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatosan kifejtette, hogy az 1982-1985 közötti átalakítása időszakában a felperessel közös jövedelmük a teljes bekerülési költség 30%-át sem érte el, ezért az elsőfokú bíróságnak bizonyítottnak kellett volna elfogadnia a bekerülési költség 90%-ára kiterjedő különvagyont. Miután a felperes nem vitatta, hogy az ingatlan kerítése a felépítménnyel együtt épült, az arra vetített értéknövekedésből nem 50%-ot, hanem legfeljebb 15%-ot tartott a javára elszámolhatónak. A pince eredetileg is része volt az épületnek, ezért csak a felújításból eredő értéknövekedés 5%-a vehető figyelembe a felperes javára. A 42/4. helyrajzi szám alatti ingatlan átalakításával kapcsolatosan különvagyoni hozzájárulásaként kérte figyelembe venni az édesapja betétkönyvéből 1992 nyarán felvett 570.000 forintot, míg a fedett terasz kialakításánál a szövetkezeti üzletrésze 2001. augusztus 13-án történt értékesítéséből 2002-ben befolyt 354.000 forint vételárat. Súlyosan méltánytalannak tartotta a felperes azon álláspontjának elfogadását, mely szerint a beruházás forrását kizárólag közös vagyoni megtakarításaik képezték, míg az ő különvagyont

a közös életvitel körében felérték, illetve elhasználták, mert ebben semmilyen megtérítésre nem tarthat igényt. A 11.865.000 forgalmi értéknövekedésből különvagyónának felhasználására tekintettel figyelmen kívül kell hagyni 2.000.000 forintot, amely a fedett teraszra eső forgalmi értéknövekedés, valamint a játéktér átalakítás folytán bekövetkezett 8.325.000 forint forgalmi értéknövekedésének 1/3 részét, 2.700.000 forintot.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. A 42/1. helyrajzi szám alatti ingatlan esetében álláspontja szerint az alperes nem bizonyította, hogy szülei az elismert 70%-ot meghaladó mértékben járultak hozzá az építkezés költségeihez. A kerítésépítés kapcsán nem merült fel adat arra, hogy az alperes szülei ahhoz is hozzájárultak volna, míg a pince ugyan eredetileg is megvolt, de utóbb beomlott, és azt közös vagyonból állították helyre. A 42/4. helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatosan úgy foglalt állást, hogy méltányosság gyakorlásának nincs helye, ugyanis az alperes tartozott volna bizonyítani a különvagyon felhasználását.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tényállást a másodfokú bíróság annyiban módosítja, hogy a 42/4. helyrajzi számú ingatlanon lévő lakóház átalakítása során a felek közös vagyoni megtakarításaik mellett részben az alperes különvagyont is felhasználták.

Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá arra, hogy a házaspár valamelyikének tulajdonában álló ingatlanra vagy ingatlan hányadra történő ráépítés esetén a közös tulajdonszerzés a Csjt. 27.§-ának (1) bekezdésén alapul, ezért a tulajdonszerzéshez nem szükségesek a Ptk. 137-138.§-aiban szabályozott feltételek. Ha tehát a házastársak közös beruházást eszközölnek valamelyikük különvagyoni ingatlanára, és ez a beruházás tartós jelleggel új értéket hoz létre, ez a vagyonszerzés a létrehozott új értékre vonatkozóan a házastárs dologi jogi igényét akkor is megalapozza, ha a ráépítés szabályai nem eredményeznek tulajdonjogot (Legfelsőbb Bíróság Pf.II.22.929/1993.).

A Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése szerint 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. §-ának (1) bekezdése tartalmazza, és a 27.§-ban megfogalmazott vélelemmel szemben a különvagyon életközösség alatti, a közös vagyont gyarapító felhasználásának bizonyítása azt a felet terheli, aki arra hivatkozik, és érdekében áll, hogy a bíróság állítását valóban fogadja el.

A 42/1. helyrajzi szám alatti ingatlannal kapcsolatban az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes a felperes által elismertnél nagyobb, a bekerülési költség 90%-áig terjedő különvagyoni hozzájárulását nem bizonyította. L. G.-né tanú csak arra emlékezett, hogy az 1982-ben kezdődött építkezés során felhasználták a

szülők, illetve nagyszülők pénzét, de a juttatások idejéről, azok konkrét összegéről tudomása nem volt. A pince átalakításának idejére vonatkozóan pontos peradat nem áll rendelkezésre, a felújítás során felhasznált különvagyont az alperes nem igazolta, azért ebben a tekintetben is helyes az elsőfokú bíróság által alkalmazott elszámolás. Az alperes 5. sorszáma alatti ellenkérelme szerint a kerítés a lakóház alagsori és földszinti részével együtt 1982 és 1985 között készült el. A felperes a per folyamán az alperesnek ezt az állítását nem cáfolta, ezért az ebben az időszakban megvalósult többi építési munkához hasonlóan úgy kellett tekinteni, hogy kerítés elkészítése során 70%-ban az alperes különvagyont használták fel. A felperes javára tehát a 30%-os közös vagyoni hozzájárulás fele része, azaz 15%, vagyis az elsőfokú ítéletben szereplő 660.000 forinttal szemben 99.000 forint számolható el. Erre figyelemmel - hangsúlyozva, hogy az elsőfokú bíróság által alkalmazott számítást a felek elfogadták, és azt az alperes fellebbezésében sem tette vitássá - a felperes tulajdoni illetősége 5937/22000-re, az alperes tulajdoni illetősége 16063/22000-re módosul, míg az alperes által a közös tulajdon megszüntetése folytán fizetendő ellenérték helyes összege 5.937.100 forint.

A 42/4. helyrajzi szám alatti ingatlan átépítési munkáinak fedezetét a felperes egy p.-i garázs vételárában, egy fóliahegesztő gép és tartozékai ellenértékében, valamint a P.-T. Kft. üzletrészenek értékesítéséből befolyt vételárban jelölte meg. Az alperes ezen túlmenően hivatkozott még az édesapjától 1992 nyarán ajándékba kapott 570.000 forintra, amelyből állítása szerint 500.000 forintot használtak fel a biliárdterem kialakítása során. Ennek az összegnek a rendelkezésre állását igazolta L. G.-né tanú, és azt maga a felperes sem vitatta. Állította azonban, hogy az alperes ezt részben használati tárgyakra, illetve gépjármű vezetői engedély megszerzésére költötte, részben pedig az 1993. évi olaszországi közös nyaralás költségeit fedezték belőle. Kétségtelen tény, hogy a fenti összeg felhasználásának módja a perben pontosan nem volt tisztázható. Az alperesre nézve azonban súlyosan méltánytalan lenne, ha a nem vitatottan meglévő, az akkori ár- és értékviszonyok mellett meglehetősen nagy összegű különvagyont a juttatáshoz közeli időpontban végzett átalakítási munkák során a bíróság teljesen figyelmen kívül hagyná, és annak a Csjt. 31.§-a (2) bekezdése szerint a megtérítést kizáró módon történt felhasználását fogadná el. Figyelembe véve a felek által megjelölt bekerülési költséget, illetve az ennek következtében előállott, és a felek által nem vitatott 11.865.000 forint összegű forgalmi értéknövekedést, a másodfokú bíróság a Csjt. 31.§-ának (5) bekezdése alapján ennek 30%-ában, összesen 3.559.500 forintban vette figyelembe az alperes különvagyont.

Az alperesnek a fedett terasz kizárólagos különvagyonából történt kialakítására vonatkozó előadását a másodfokú bíróság sem találta megalapozottnak. Ebben a tekintetben ugyanis magának az alperesnek a nyilatkozatai sem voltak egyértelműek. Míg 22. sorszáma alatti előkészítő iratában, illetve fellebbezésében ennek forrásaként az üzletrész értékesítéséből befolyt vételárat jelölte meg, addig 5. sorszáma alatti előkészítő iratában és a 2009. február 4-én történt személyes meghallgatása során a fedett terasz kialakításának fedezeteként is az édesapjától származó 570.000 forintra hivatkozott.

Mindezekre figyelemmel a 42/4. helyrajzi számú ingatlan tekintetében közös beruházásként vehető figyelembe 8.305.500 forint, ennek fele 4.152.750 forint illeti a felperest, így az ennek megfelelő 41527/309200 tulajdoni illetőséggel rendelkezik. Az alperes tulajdoni hányada ennek folytán 267673/309200-ra csökken, így az általa a közös tulajdon megszüntetése folytán fizetendő ellenérték összege 4.152.750 forint.

A kifejtettekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, a feleket megillető tulajdoni arányokat módosította, és az alperes által fizetendő ellenérték összegét 10.089.850 forintra leszállította.

A pertárgy értéke a tulajdonjog megállapítására irányuló kereset tárgyában 22.367.500 forint, a felperes által elszámolni kért bérleti díj tekintetében 660.000 forint, összesen 23.027.500 forint volt. A másodfokú bíróság döntése folytán a tulajdonjog megállapítására irányuló kereset tárgyában a kereset sikeres 10.089.850 forint, a fellebbezéssel nem érintett bérleti díj elszámolása tekintetében 327.600 forint, összesen 10.417.450 forint erejéig. A pernyertesség-pervesztesség aránya között számottevő különbség nincsen, ezért a Pp. 81.§-ának (1) bekezdése alapján - a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset tárgyában az 1/2008 (V.19.) Pk. vélemény VIII/G. pontjára is figyelemmel - helyes az elsőfokú bíróságnak az a rendelkezése, mely szerint a szakértői díj megosztása mellett mindegyik fél viseli az elsőfokú eljárásban felmerült költségeit, és helyes a le nem rótt elsőfokú eljárási illeték megfizetéséről való döntés is.

Az alperes fellebbezésében vitássá tett követelésrész értéke 3.755.100 forint, fellebbezése sikerre vezetett 2.010.750 forint erejéig, így a másodfokú eljárásban sincs lényeges különbség a pervesztesség és pernyertesség aránya között. A másodfokú eljárásban felmerült költségeiket ezért a felek a Pp. 81.§-ának (1) bekezdése alapján maguk viselik, míg az alperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74.§-ának (3) bekezdése folytán alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet (Kmr.) 13.§-ának (2) bekezdése folytán köteles a személyes illeték-feljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt fellebbezési eljárási illeték fele részének megfizetésére. A felperes személyes költségmentességben részesült, ezért az őt terhelő eljárási illetéket a Kmr. 13.§-ának (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

Pécs, 2011. április 21.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Döme Attila s.k. bíró