

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Michna Ilona ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Tordainé dr. Sztráska Erzsébet ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében, a Nógrád Megyei Bíróság 2010. szeptember 23. napján meghozott, 67. sorszám alatt kijavított 2.P.20.282/2008/64. számú ítélete ellen, az alperes részéről 66. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, annak Pf/2. sorszámú indokolása folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja.

A **b-i** hrsz. alatt felvett ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét, a feleket kölcsönösen terhelő fizetési kötelezettségek beszámításával, 4.094.515 (Négymillió-kilencvennégyezer-ötszáztizenöt) forint megváltási ár ellenében adja az alperes tulajdonába.

Kötelezi az alperest, hogy a bírói letétbe helyezéssel nem fedezett és 794.515 (Hétszázkilencvennégyezer-ötszáztizenöt) forintba leszállított megváltási árat 15 napon belül fizesse meg a felperesnek.

Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyja.

A fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felek elvált házastársak. 1988. július 16-án kötöttek házasságot, életközösségük 2006 novemberében megszűnt, házasságukat a bíróság 2007 novemberében felbontotta. A volt házastársak 1988 szeptemberében vásárolták meg azonos tulajdoni arányban a **b-i Cs.** út 3. szám alatti ingatlant, amely megszerzéséhez az alperes munkáltatója, **az N.Sz.** 300.000 forint vissza nem térítendő munkáltatói

támogatást nyújtott munkavállalója, az alperes részére. A felek szociálpolitikai támogatásban részesültek és a lakásvásárláshoz OTP kölcsönt is felvettek, amelyet 1993. évben a hátralévő tartozás egyösszegű teljesítésével, az alperes édesanyja által nyújtott 185.000 forintból 184.650 forint befizetésével kiegyenlítették.

A házaspár 1998. március 19-én vásárolta meg a **b-i Sz.** út 12. számú ingatlant ugyancsak azonos arányú közös tulajdonként. A vételárra fordították a **Cs.** úti ingatlan eladási árát, és kölcsönöket vettek fel. Az ingatlant felújították, ehhez felhasználták a felperes 500.000 forint örökségét.

Az életközösség megszakadását megelőző időszakban a felperes több kölcsönt vett fel az OTP Banktól, a Provident Rt.-től és az American Expressz hitelkártyán.

Az életközösség megszűnése után az alperesi munkáltatói kölcsönből még fennmaradó 77.898 forint tartozást és a szennyvízbekötéssel kapcsolatos vízközmű hozzájárulást, 204.000 forintban elszámolható összegben az alperes egyenlítette ki.

A felperes keresetében kérte az **Sz.** úti ingatlan közös tulajdonának megszüntetését, elsődlegesen az alperes feljogosítását tulajdoni hányadának megváltására. Kötelmi igényként érvényesítette az ingatlan felújításához felhasznált örökrészét és kérte az alperes kötelezését többtelephasználati díj megfizetésére.

Az alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte. Viszontkeresetében eltérő tulajdoni arány megállapítását kérte, a javára kedvezőbb, 3/4-1/4 arányban. Előadása szerint a korábbi, **Cs.** úti ingatlan 927.000 forintos vételárának $\frac{3}{4}$ részét ő egyenlítette ki a munkáltatójától kapott 300.000 forint vissza nem térítendő támogatásból és édesanyja 185.000 forintos juttatásából. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét 7.000.000 forintban fogadta el, és a megváltási árban kérte elszámolni a felperes által felvett kölcsönökre tekintettel keletkezett 2.601.225 forint fizetési kötelezettséget.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletében az **Sz.** úti ingatlan közös tulajdonát megszüntette, a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét 4.151.550 forint megváltási ár ellenében, házastársi közös tulajdon megszüntetése jogcímén az alperes tulajdonába adta. Rendelkezett a bírói letétben kezelt 3.300.000 forint megváltási árnak a felperes részére történő kiutalásáról és a letéttel nem fedezett 851.550 forint megváltási ár megfizetésére 2010. december 31. napjáig kötelezte az alperest. Megkereste az illetékes földhivatalt a megváltási ár teljes kifizetésének igazolását követően a tulajdonosváltozás bejegyzésére.

A meghaladó keresetet és a viszontkeresetet elutasította.

További rendelkezése szerint a felek költségeiket maguk viselik, a feljegyzett illeték az államot terheli.

Az ingatlan forgalmi értékét az elsőfokú bíróság a szakvéleményben adatokkal és számításokkal alátámasztott 8.500.000 forintban állapította meg. Indokai szerint a szakértő a 33. sorszám alatti véleményében az ingatlan forgalmi értékét 8.500.000 forintban véleményezte az életközösség megszakadásának időpontjában, 2009. év III. negyedévére ennél magasabb forgalmi értéket jelölt meg, szóbeli kiegészítése szerint a jelenlegi forgalmi érték közel azonos az életközösség megszűnésének

időpontjában meghatározott forgalmi értékkel. Az értékváltozások egyértelműen a piaci viszonyokra vezethetők vissza, mert egyik fél részéről sem történt a forgalmi értéket befolyásoló munkavégzés vagy mulasztás.

Az alperes többlettulajdoni igényét arra alapította, hogy az OTP kölcsöntartozás szülői juttatásból került kiegyenlítésre és munkáltatójától ő részesült vissza nem térítendő támogatásban. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az egységes ítélezési gyakorlat értelmében a munkáltatótól a munkaviszonyra tekintettel kapott kölcsöntámogatás közös vagyonnak minősül, erre tulajdoni igény, különvagyoni elszámolási igény nem alapítható. Következtes a gyakorlat abban is, hogy a kölcsöntörlesztés egyedüli teljesítése kizárólag kötelmi elszámolási igényt keletkeztet. A méltányosság és az arányosság elvének megfelelően az alperes édesanyja részéről közel 20 éve nyújtott juttatás a tényleges ajándék összegében fogadható el. Utalt arra, hogy a volt házastársak mindkét ingatlant azonos arányú közös tulajdonuknak tekintették, az alperes az **Sz.** úti ingatlan megvásárlásakor sem kívánt a korábbi ajándékozásra tekintettel igényt érvényesíteni.

A felperes az életközösség alatt felvett hitelek közül részben a korábban felvett kölcsönöket egyenlítette ki, illetve a közös életvitelre fordította, a gyermek számára nagyobb értékű ingóságok vásárlásával, illetve olyan vagyontárgyak megszerzésével, amelyek az életközösség megszakadásakor megvoltak. A tartozás egy részét az életközösség megszakadását követően egyedül teljesítette, ezzel kapcsolatos igényt az alperessel szemben nem érvényesített. Az elsőfokú bíróság ezért mellőzte a kölcsönökre vonatkozó alperesi bizonyítási indítvány teljesítését.

A felperes elismerte, hogy az életközösség megszakadását megelőzően a bankszámláján 341.000 forint készpénz volt, ennél magasabb összegű készpénz meglétét az alperes nem bizonyította.

A perbeli ingatlan 8.500.000 forint forgalmi értékéből az egy-egy házastársra jutó érték 4.250.000 forint, a felperes javára különvagyoni igényként 500.000 forint számolható el, így az ingatlanból 4.750.000 forint vagyoni érték illetné meg. Ezzel szemben az alperes 559.500 forint megtérítésére tarthat igényt. Az elsőfokú bíróság kötelmi elszámolási igényként elfogadta az alperes által teljesített szennyvízbekötési hozzájárulás költségét, a felperesi bankszámla követelés fele részét, és az életközösség megszakadása után az alperes által teljesített munkáltatói kölcsöntartozásból a felperesre jutó részt. Így az alperest terhelő megváltási árat 4.151.550 forintban határozta meg.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést. Elsődleges fellebbezési kérelmében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a viszontkeresetének megfelelően kérte. Másodlagos fellebbezési kérelmében indítványozta az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Érvei szerint

- az ingatlan a megállapított forgalmi értéken nem értékesíthető. Az elsőfokú bíróság nem értékelte a szakértő szóbeli nyilatkozatát, miszerint az építés során alkalmazott belmagasság a mai viszonyoknak nem felel meg, az alsó szint belmagassága 1,6 m. Az ezzel kapcsolatos értékcsökkenést 5-600.000 forintban jelölte meg, amely

összeggel a 8.500.000 forint forgalmi értéket csökkenteni kell. A szakértő nem vette figyelembe értékcsökkentő tényezőként, hogy az 1950-es években épült ingatlanban a fűtést nem korszerűsítették, fűtése jelenleg nem megoldott, amely tény további értékcsökkentő tényezőt jelent. Az általa csatolt vélemény a fentieket értékeli, és igazolja, hogy az elsőfokú ítéletben megállapított forgalmi értéken az ingatlan nem értékesíthető.

- Az elsőfokú bíróság megalapozatlanul mellőzte az édesanyja által nyújtott 184.650 forint, az OTP kölcsön kiegyenlítésére felhasznált különvagyonára elszámolását. Tévesen állapította meg, hogy a munkáltatótól kapott támogatás közös vagyonnak minősül. Az alperes az elsőfokú ítéletben foglalt megállapítás helyett a 300.000 forintot nem kölcsön, hanem vissza nem térítendő támogatás jogcímén kapta.

- Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte a felperes által felvett kölcsönök tekintetében a számlatörténet vizsgálatára irányuló bizonyítási indítványát, bizonyítás nélkül állapította meg, hogy a kölcsönök felhasználására az életközösség alatt a közös életvitel körében került sor.

- Téves az életközösség megszűnésének időpontjában fennálló bankkártya egyenleg összegére vonatkozó megállapítás, mert a felperes bankkártyáján ténylegesen 554.014 forint összeg volt. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság azösszegekre indítványozott bizonyítást nem folytatta le.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A másodlagos fellebbezési kérelem alaptalan. Az elsőfokú bíróság az eljárás lényeges szabályait nem sértette, a tényállást feltárta, a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta. Nincs tehát indoka a Pp. 252. § (2), illetve (3) bekezdése szerinti döntés meghozatalának.

Az elsődleges fellebbezési kérelem részben, kizárólag az életközösség megszűnésének időpontjában a felperes lakossági folyószámláján kezelt követelés összege tekintetében alapos.

A 18/F/4. alatt csatolt számlakivonatokról kitűnően a felperes folyószámláján a 2006. október 21-i nyitó egyenleg 285.871 forint volt, a számlára az életközösség 2006. november 3-i megszűnéséig 150.000 forint készpénzbefizetés történt, továbbá átutaltak a felperes részére 9.600 forint illetményt, valamint jutalom címén 9.600 forintot, összesen 169.200 forintot (150.000 + 19.200). Így az életközösség megszűnésének időpontjában a felperes birtokában maradt közös vagyoni készpénzkövetelés összege kerekítve 455.070 forint (285.871+169.200), amelyből az alperest megillető rész 227.535 forint.

Az alperes alaptalanul kifogásolta az **Sz.** úti ingatlan jelenlegi forgalmi értékére vonatkozó, az elsőfokú bíróság által részletesen indokolt megállapítást. A szakértő szóbeli meghallgatásakor a 8.500.000 forint irányadó forgalmi érték meghatározásakor értékelte az ingatlan adottságait, ezen belül az alsó szint 2,1 m belmagasságát, az ingatlanforgalom konjunkturális változását. Erre tekintettel az alacsony belmagasság további értékcsökkentő tényezőként az alperes javára nem vehető figyelembe. A szakértő az érték meghatározásánál értékelte az épület

életkorát, a hőszigetelő és egy elektromos kályha üzemelésére tekintettel kifogásolhatónak minősítette az ingatlan fűtését, továbbá a tetőszerkezet keresztmetszetét, a tető héjfalását, bádогоzását, a hideg és meleg burkolatokat, a helyi salakból készített falazatot és különösen a gázbekötés hiányát. A megállapított ingatlanértékben a szakértő értékelte a fenti munkálatok házilagos kivitelezésben számított műszaki értékét és az évenkénti amortizáció értékcsökkentő hatását. Erre tekintettel a gazdasági válság miatti további értékcsökkenésre való hivatkozás pedig önmagában nem teszi aggályossá az adatokon és számításokon alapuló, szóban kiegészített szakvéleményt.

Az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntéssel utasította el az **Sz.** úti ingatlan eltérő tulajdoni hányadának megállapítása iránti viszontkeresetet.

A nem vitás tényállás szerint a korábbi **Cs.** úti lakásingatlan tulajdonjogát a volt házaspár a házassági életközösség tartama alatt egymás között egyenlő arányban szerezték meg. A vételárat csökkentette az alperes munkáltatója által nyújtott vissza nem térítendő támogatás, valamint a szociálpolitikai támogatás összege. A felek a vételárhátralék kifizetéséhez OTP kölcsönt is igénybe vettek.

A Csjt. 28. § (1) bekezdésének rendelkezéséből következően az életközösség ideje alatt ellenérték nélkül szerzett vagyontárgy kizárólag öröklés vagy ajándékozás esetén minősül különvagyonnak. Erre tekintettel a házastársi vagyontársaságba tartozik az alperes munkáltatója által nyújtott és az ingatlan vételárára fordított vissza nem térítendő támogatás felhasználásával létrehozott érték. A támogatás összege pedig kölcsöntartozásnak, a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján a házastársak közös tartozásának minősül az ingyenes juttatás feltételének teljesüléséig. A támogatás alvagyoni jellege szempontjából közömbös, hogy a juttatás feltételét csak az egyik házastárs teljesítette, a támogatásban a hosszabb idejű munkaviszonya alapján és arra tekintettel részesült, hogy annak fenntartását meghatározott ideig vállalta.

A Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében is rámutatott: nem befolyásolja a közös szerzés tényét az, hogy a szerzés közös vagyoni aktívumok vagy közös vagyoni passzívumok (kölcsönök) felhasználásával történt (BH1992. 177., BH1992. 641.). A felek egymás közötti, belső jogviszonyára irányadó Csjt. szabályai szerint tehát a **Cs.** úti lakásingatlan a felek egyenlő arányú közös vagyonának, a felvett OTP kölcsön pedig a feleket azonos arányban terhelő közös adósságnak minősül, amelynek visszafizetésére a külső jogviszonyban a Ptk. 337. § (1) bekezdése szerint egyetemleges kötelezettséget vállaltak. Az életközösség alatt az egyik házaspár különvagyonából a felek közös adósságára teljesített ráfordítására nem a Csjt. 28. § (1) bekezdése, hanem a 31. § (2) bekezdése az irányadó, amely - az elsőfokú bíróság helyes jogi okfejtése szerint - nem dologi jogi, hanem egyértelműen és kizárólag kötelmi jellegű megtérítési igényt alapoz meg. Önmagában a közös adósságnak az egyik házastárs különvagyonából történő részbeni visszafizetése tehát nem eredményez az életközösség tartama alatt közösen megszerzett ingatlanra vonatkozóan a különvagyonnal rendelkező házastárs javára a másik házastársénál nagyobb arányú tulajdonjogot. Erre

tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a **Cs.** úti lakásingatlan eladási ára és az ennek felhasználásával vásárolt **Sz.** úti ingatlan, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel egyezően, a volt házastársak azonos arányú közös tulajdona. Az alperest a közös adósságra kifizetett különvagyon megtérítése címén 185.000 forint illeti.

A perben a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy az életközösség megszűnése előtt hozzájárulása nélkül felvett kölcsönöket a felperes olyan módon és célokra használta fel, amelyek a Csjt. 31. § (5) bekezdése szerinti méltányossági követelménnyel összhangban alapot adhatnak a közösen kifizetett tartozás fele részének megtérítésére. Az alperes ilyen többlettényállást nem bizonyított, a kölcsönszerződések beszerzésére indítványozott és az elsőfokú bíróság által helyesen mellőzött bizonyítás a felvett hitel hovafordításának megállapítására nyilvánvalóan nem alkalmas. Az elsőfokú bíróság ezért a felperes nyilatkozata alapján helyesen állapította meg, hogy a felperes a felvett kölcsönöket a közös életvitel költségeire, illetve a korábban felvett kölcsönök kiegyenlítésére, tehát a közös adósság megtérítést kizáró célokra fordította.

A fentiekre tekintettel a felperest megilleti 4.250.000 forint ingatlan megváltási ár, és 500.000 forint a közös vagyona fordított különvagyona megtérítése címén, összesen 4.750.000 forint. Ugyanakkor az alperes javára kell elszámolni a közös adósságra kifizetett különvagyon megtérítéseként 185.000 forintot, a bankszámla követelésből 227.535 forintot, az életközösség megszűnése után teljesített 204.000 forint vízközmű hozzájárulást, és a kiegyenlített OTP tartozásból a felperest terhelő, kerekített 38.950 forintot (77.898:2), összesen 655.485 forintot.

Az ítéltábla a volt házastársakat megillető követelések és az őket terhelő tartozások beszámításával az alperes által fizetendő megváltási ellenértéket 4.094.515 forintra (4.750.000 - 655.485) leszállította. A bírói letéttel nem fedezett 794.515 forint (4.094.515 - 3.300.000) megváltási ár teljesítésére a Pp. 217. § (1) bekezdésének alkalmazásával 15 napos teljesítési határidőt engedélyezett, tekintettel arra, hogy az elsőfokú ítéletben megállapított teljesítési határidő már eltelt.

Az alperes marasztalásának mérséklése a közös tulajdon megszüntetése iránti perekre irányadó 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VIII. g) pontja szerinti költségviselési szabály alapján nem érinti az elsőfokú perköltség viselésére vonatkozó rendelkezést.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

Az alperes fellebbezésének értéke 1.493.290 forint (4.094.515- 2.601.225). A fellebbezés 57.035 forint erejéig sikerre vezetett, 1.436.255 forint tekintetében eredménytelen maradt. Az ítéltábla a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 79. §

(1) bekezdésének alkalmazásával mellőzte a felperes javára a másodfokú perköltség megállapítását, tekintettel arra, hogy a fellebbezési eljárásban a felperes jogi képviselője a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alkalmazására alapot adó tevékenységet nem végzett.

A felek személyes költségmentességére tekintettel a fellebbezési illetéket a Pp. 84. § (3) bekezdése, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2011. szeptember 13.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Dankó Zsuzsanna
írnok