

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Bekkerné dr. Berek Éva pártfogó ügyvéd által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Sárközy Eszter ügyvéd által képviselt **alperes neve** (felperes címe) alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt a Somogy Megyei Bíróságon indított perében a 2011. február 2. napján kelt 24.P.20.294/2010/28. számú ítélet ellen az alperes részéről 29. sorszám, a felperes részéről 30. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, és az alperest terhelő marasztalás összegét 2.614.239 (kettőmillió-hatszáztizennégyezer-kettőszázharminckilenc) forintra, és ennek az elsőfokú ítélet szerinti késedelmi kamataira felemeli.

A felperes 2.307.000 (kettőmillió-háromszázhétezer) forint megváltási ár kifizetésével egyidejűleg köteles az alperesnek a k 0000. helyrajzi számon nyilvántartott K, Gy utca 00. szám alatti ingatlan tekintetében a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedélyt kiadni.

Egyéb fellebbezett részében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 100.000 (egyszázezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

A felperest képviselő pártfogó ügyvéd másodfokú eljárásban felmerült díját a felperes viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felek - akik 1992. június 11. napján kötöttek házasságot - 1996. október 29. napján egymás között egyenlő arányban megvásárolták a k 0000. helyrajzi számon nyilvántartott K, Gy utca 00. szám alatti ingatlant. Együttes elhatározásuk alapján az alperes 2007. január 8. napján 2.767.000 forint vételárért megvásárolta a XXX-000 forgalmi rendszámú Ford Fusion típusú gépjárművet. A vételárba beszámították a felek tulajdonát képező Opel Astra típusú gépkocsit 1.000.000 forint értékben, továbbá az alperes a M Zrt.-től 120 havi futamidőre 1.800.000 forint hitelt vett fel. A felperes 2007. június 20. napján 5.620.000 forint vételárért megvásárolta a b 000. helyrajzi számon nyilvántartott B, I utca 00. szám alatti ingatlant, ahol felújítási munkákat végeztetett. A felek között a házassági életközösség 2007. augusztus hónapban megszakadt, házasságukat a K Bíróság 5.P.21.654/2008/16. számú ítéletével felbontotta. A K, Gy utca 00. szám alatti ingatlan kizárólagos használatára az alperest jogosította fel, és a felperest kötelezte az ingatlan hatvan napon belüli elhagyására. A S Bíróság 1.Pf.21.286/2009/4. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet a gyermektartásdíj fizetés kezdő időpontját érintő részében megváltoztatta, egyebekben azt helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a b 000. helyrajzi számon nyilvántartott belterületi ingatlan $\frac{1}{2}$ illetőségének tulajdonosa az alperes házastársi közös szerzés jogcímén. Ítéletével a felek házastársi közös vagyont megosztotta. A b 000. helyrajzi számon nyilvántartott belterületi ingatlanon, a k 0000. helyrajzi számon nyilvántartott belterületi ingatlanon, és a XXX-000 forgalmi rendszámú Ford Fusion típusú gépjárművön fennálló közös tulajdont megszüntette, és a b 000. helyrajzi számon nyilvántartott belterületi ingatlan alperes tulajdonában álló $\frac{1}{2}$ illetőségét a felperes, míg a k 0000. helyrajzi számú belterületi ingatlan és a XXX-000 forgalmi rendszámú Ford Fusion gépjármű felperes tulajdonában álló $\frac{1}{2}$ illetőségét az alperes tulajdonába adta. Az alperest a házastársi közös vagyoni igények elszámolása folytán 2.152.034 forint, és ebből 233.205 forint után 2010. április 1. napjától késedelmi kamat megfizetésére kötelezte. Úgy rendelkezett, hogy a felperes 1.844.795 forint megváltási ár kifizetésével egyidejűleg köteles a k 0000. helyrajzi számon nyilvántartott belterületi ingatlan tekintetében a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges bejegyzési engedélyt az alperesnek kiadni. Határozott az elsőfokú perköltség, az állam által előlegezett költség és a felperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának viseléséről, továbbá rendelkezett az ingatlanügyi hatóság megkereséséről.

Az elsőfokú bíróság a házassági életközösség megszakadásának időpontját - a felek bizonyítási indítványának hiányában - annak figyelembevételével állapította meg 2007. augusztus hónapban, hogy az alperes 2007. február hónapban keresetet terjesztett elő a házasság felbontása iránt, majd keresetétől annak reményében állt el, hogy a felperessel kapcsolatukat rendezni tudják. Figyelembe vette, hogy 2007. január hónapban a felek közös gépjárművásárlást határoztak el, illetve az alperes a 2007. augusztus 29. napján előterjesztett keresetében 2007. augusztus hónapjában jelölte meg az életközösség megszakadásának időpontját. Az elsőfokú bíróság nem találta bizonyítottnak, hogy a felperes nevén lévő értékpapír számlán

kincstárjegyben, illetve kötvényben elhelyezett megtakarítás a felperes különvagyonára. A bizonyítás sikertelensége miatt az ennek felhasználásával vásárolt balatonrendesi 255. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan közös vagyoni szerzését állapította meg. Bizonyítottnak találta ugyanakkor, hogy a Ford Fusion típusú gépjármű megvásárlásához az alperes 1.800.000 forint összegű kölcsönt vett fel. Az életközösség megszakadásakor még fennálló tartozást a felek közös tartozásának tekintette, és annak figyelembevételével számolta el, hogy az alperes vállalta annak egyedüli visszafizetését. A b 000. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan forgalmi értékét az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján 9.636.000 forintban fogadta el, számításba véve azt is, hogy a felperes által végzett felújítás eredményeként az ingatlan forgalmi értéke 300.000 forinttal növekedett. A K, Gy utca 00. szám alatti ingatlan megváltási árának megállapításánál figyelembe vette, hogy a házaspár két közös gyermekét a bíróság az alperesnél helyezte el, és az alperes ebben az ingatlanban biztosítja a gyermekek lakhatását. Ennek megfelelően az elszámolás során a kaposvári ingatlan forgalmi értékét a beköltözhető és lakott fogalmi érték különbözetének 20%-ával, 1.450.000 forinttal csökkentve 13.050.000 forint értékben vette figyelembe. Mindezek alapján - elszámolva a lakásfenntartási költségeket is - a házastársi közös vagyoni igények elszámolása folytán az alperest 2.152.034 forint megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mindkét fél fellebbezett.

A felperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és alperest terhelő marasztalás összegének elsődlegesen 7.850.000 forintra, másodlagosan 5.350.000 forintra történő felemelését kérte. Tévesnek találta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, mely szerint házassági életközösségük 2007. augusztus hónapjában szakadt meg. Állította, hogy ebben az időszakban együttélésük már csak a közös gyermekek nevelésére korlátozódott, sem érzelmi, sem pedig gazdasági közösségben nem éltek az alperessel. Fellebbezésében megismételte azt az előadását, hogy a 2007. június 20. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolt balatonrendesi ingatlan különvagyonát képezi. Az ingatlant az életközösség megszakadását követően vásárolta meg, és ebben testesül meg a házasságkötést megelőzően már tulajdonában állt budapesti ingatlan értékesítéséből származó vételár, az egyéb különvagyonát képező ingóságok értéke, és ezek évek során történt befektetésének hozama. Sérelmezte, hogy sem az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank, sem a Kereskedelmi és Hitelbank a bíróság megkeresésére az ott lévő befektetéseiről nem adott nyilatkozatot, és a bíróság nyomatékosabban nem szőlította fel a pénzintézeteket az adatok kiadására, továbbá nem vette figyelembe azt a büntetőjogi felelőssége tudatában tett kijelentést, hogy e befektetések különvagyonát képezik. Álláspontja szerint a perben az sem került bizonyításra, hogy a tulajdonát képező ingatlan értékesítéséből származó több mint 2.000.000 forintot a közös életvitel körében felérték. Fellebbezésében is állította, hogy a Ford Fusion típusú gépjármű megvásárlásához 1.200.000 forintot adott az alperesnek, aki ennek ellenére 1.800.000 forint hitelt vett fel. Erről a hitelről tudomása nem volt, az nem volt

szükséges a gépjármű megvásárlásához, így a még fennálló tartozást nem lehet közös adósságnak tekinteni. Méltánytalannak tartotta, hogy az alperes és a gyermekek lakhatására elszámolt értékcsökkentést az elsőfokú bíróság nem az alperes terhére értékelte, hanem azzal kizárólag őt, mint az ingatlan másik tulajdonosát sújtotta. Fellebbezésében külön is támadta az elsőfokú perköltség összegét. A másodfokú eljárásban tanúbizonyítást terjesztett elő annak igazolására, hogy házassági életközösségük 2005. év elején megszakadt. Utalt arra is, hogy az elsőfokú határozat meghozatalát követően beszélt a tanúknak az elsőfokú határozatban megállapított különélési időpontról, akik felajánlották, hogy az életközösség megszakadásának időpontjára tanúvallomást tesznek.

Az alperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és az őt terhelő marasztalás összegének 233.205 forintra történő leszállítását kérte. A k ingatlan forgalmi értékét 10.872.500 forintban kérte figyelembe venni, mert álláspontja szerint a lakottságra figyelemmel a felperes tulajdonát képező ingatlanilletőség forgalmi értékének 50%-kal, 3.622.500 forinttal való csökkentése indokolt. Sérelmesnek találta az elsőfokú ítéletnek azt a rendelkezését, mely szerint tulajdonjogának bejegyzésére csak a felperes nyilatkozatának függvényében kerülhet sor, ezzel ugyanis a felperes jogai érvényesítését megnehezítheti. Kérte a pártfogó ügyvédi díj viselésre való kötelezésének mellőzését is.

A felperes fellebbezése kisebb részében alapos, az alperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tényállást a másodfokú bíróság kiegészíti azzal, hogy a felperes 1.000.000 forintot adott az alperesnek a XXX-000 forgalmi rendszámú Ford Fusion típusú személygépkocsi megvásárláshoz.

A másodfokú bíróság a tényállás fenti kiegészítése ellenére is túlnyomó részben egyetértett az elsőfokú bíróság által levont jogi következtetésekkel.

Az elsőfokú eljárásban a felek a házassági életközösség megszakadásának időpontját eltérően jelölték meg, és állításaik bizonyítására - az elsőfokú bíróság felhívása ellenére - bizonyítási indítványt nem terjesztettek elő. A felperes nyilatkozatai sem voltak következetesek, ugyanis az első személyes meghallgatásakor az életközösség megszakadásának időpontját 2005. június hónapra tette, utóbb az alperes szülei elhalálozásának évében, 2004-ben jelölte meg (az alperesi szülők ténylegesen 2002. év őszén hunytak el). A bontóperi eljárás irataiból is megállapítható, hogy 2006-tól kezdődően a felek közötti viszony elmergesedett, érdemi párbeszéd nem volt közöttük. Ennek ellenére a házassági életközösség tartalmi elemét jelentő közös gazdálkodást fenntartották. Erre utal az az elsőfokú bíróság által is figyelembe vett körülmény, hogy 2007. január hónapban közösen döntöttek a gépjármű megvásárlásáról, és a korábban kialakult pénzkezelési mód megtartása mellett a háztartás költségeit közösen viselték. Az összetartozás tudata sem szűnt meg teljes egészében, hiszen a b ingatlant - az adásvételi szerződés megkötését követően - a felek közösen megtekintették, az

alperes és a gyermekek segítettek annak takarításában. A felperes bontóperi eljárásban tett nyilatkozata szerint az ingatlant azzal a szándékkal vásárolta meg, hogy oda közösen fognak beköltözni.

A felperes a fellebbezési eljárásban tanúkkal kívánta bizonyítani az életközösség megszakadásának korábbi időpontját. Az elsőfokú eljárásban a bíróság a Pp. 141.§-ának (6) bekezdésére figyelmeztetéssel felhívta a felperest, hogy ebben a körben bizonyítási indítványát terjessze elő, amelynek a felperes nem tett eleget. Az az előadása, hogy az elsőfokú ítélet kézhezvételét követően történt beszélgetések során az általa tanúként megjelölt személyek felajánlották, hogy vallomást tesznek az életközösség megszakadásának időpontjára, nem fogadható el annak igazolásaként, hogy e bizonyítékok csak az elsőfokú határozat meghozatala után jutottak a felperes tudomására. A Pp. 235.§-ának (1) bekezdéséből következően viszont a fél a másodfokú eljárásban azokat a tényállításait és bizonyítékait nem hozhatja fel, amelyeket az elsőfokú eljárásban meg sem kísérelt előadni. Minderre figyelemmel a másodfokú bíróság a felperes által felajánlott bizonyítás lefolytatását mellőzte, és az elsőfokú bírósággal egyezően azt állapította meg, hogy a felek házassági életközössége 2007. augusztusáig fennállt.

Helyes az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása is, hogy a B 000. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan a házastársi közös vagyon részét képezi. Az ingatlan különvagyoni jellegét a felperes arra hivatkozással állította, hogy a kizárólagos tulajdonát képező B, K utca 00. szám alatti ingatlan 1994. május 19. napján történt értékesítéséből származó 2.050.000 forintot elhelyezte a Kereskedelmi és Hitelbank Rt. S Fiókjában, majd ezt az összeget 1999. december 9-én kamatozó kincstárjegybe fektette. A 2002. január 10. napjáig 5.700.000 forintra gyarapodott megtakarításból a Q Nyrt-nél kötvényeket vásárolt, amelyeket aztán a perbeli ingatlan megvásárlása érdekében értékesített. A perben csatolt, illetve az elsőfokú bíróság által jegyzőkönyvbe foglalt adásvételi szerződések tartalmából az állapítható meg, hogy a budapesti ingatlan 1994. május 19. napján történt értékesítését megelőzően, 1994. április 25. napján a felek 2.900.000 forintért megvásárolták a B, R utca 0. I/3. szám alatti ingatlant. A szerződés értelmében 968.800 forintot 1994. november 15. napjáig tartoztak megfizetni, amelynek fedezetét a felperes tulajdonát képező B, K utca 00. szám alatti ingatlan értékesítéséből származó vételárban jelölték meg. A b ingatlan értékesítése folytán 1994. június 30. napjáig 1.400.000 forinthez jutottak - a szerződés aláírásával egyidejűleg kifizetett 200.000 forintot meghaladóan -, és 1994. november 25. napjáig a b ingatlan vételárából a hiányzó 968.800 forint kifizetése megtörtént. A felperes ugyan állította, hogy a hiányzó összeget nem a budapesti lakás vételárából, hanem megtakarításaiból fizették ki, illetve utóbb módosított előadása szerint a b ingatlanban lévő különvagyoni ingóságainak eladásából, ezeket az állításokat azonban bizonyítani nem tudta. Erre figyelemmel a tulajdonát képező budapesti lakás értékesítéséből befolyt vételárból legfeljebb 1.100.000 forint befektetésére volt lehetősége. Ennek az összegnek a bankszámlán történt tényleges elhelyezését azonban bizonyítani nem tudta, ugyanis a Kereskedelmi és Hitelbank a szükséges adatok hiányában, illetve az eltelt közel tizenhat évre figyelemmel a befektetésekről,

illetve azok összegéről nem tudott nyilatkozni. Az adatkérés időpontjára és a hiányzó bankszámlaszámokra figyelemmel az OTP Bank sem tudott adatokat szolgáltatni, és nyilvánvaló, hogy ezen körülményekre figyelemmel az elsőfokú bíróság felperes által hiányolt nyomatékosabb fellépése sem vezetett volna eredményre. A felperes által csatolt számlakivonatokról is csak az állapítható meg, hogy 1999. december 9. napján - öt évvel a b ingatlan értékesítése után - 2.910.000 forint összegben vásárolt kamatozó kincstárjegyet, ennek forrása azonban nem ismert. A záróegyenleg 2001. december 31. napján 5.200.000 forint volt, közben azonban újabb kamatozó kincstárjegyek vásárlására került sor, amelyek forrását szintén nem igazolta. A felperesnek az a nyilatkozata pedig, hogy ezek különvagyoni megtakarítását képezték, önmagában nyilvánvalóan nem fogadható el bizonyítéknak. Az elsőfokú bíróság olyan megállapítást nem tett, hogy a felperes különvagyoni ingatlanának értékesítéséből származó összeget a felek a házassági együttélés alatt felélték. Mindössze arra mutatott rá ítéletében, hogy a házaspár nagy számú ingatlan vásárlására, illetve az ingatlanok értékesítésére figyelemmel nem igazolható, hogy a b ingatlan megvásárlásánál felhasznált kamatozó kincstárjegyek ellenértéke a felperes különvagyonát képezte.

Alaposnak találta ugyanakkor a másodfokú bíróság az alperes által felvett 1.800.000 forint kölcsön elszámolását sérelmező felperesi fellebbezést.

A felek az elsőfokú eljárásban sem vitatottan közösösen döntöttek a személygépkocsi megvásárlásáról. Az alperes állította, hogy annak vételárába 1.000.000 forint értékben beszámították a közös tulajdonukat képező Opel Astra típusú személygépkocsit, emellett 1.800.000 forint összegben kölcsön felvételére kényszerült. A 2010. május 10. napján megtartott tárgyaláson ugyanakkor elismerte, hogy a gépkocsi megvásárlásához 1.000.000 forintot adott a felperes, továbbá a gépjármű utóbb a felperes által is elfogadott forgalmi értékét a kölcsön figyelmen kívül hagyásával határozta meg. Nem állapítható meg tehát, hogy az alperes által egyedüli adósként felvett kölcsön a házastársi közös vagyon részét képező vagyontárgyat terheli, ezért a házastársak közös adósságaként elszámolni nem lehetett. Ennek figyelmen kívül hagyásával a házastársak közös vagyonának értéke 23.886.000 forint, a felek jutója 11.943.000 forint, az alperes által a házastársi közös vagyoni igények elszámolása folytán fizetendő ellenérték összege 2.307.000 forint, valamint a fellebbezések által nem érintett 307.239 forint lakásfenntartási költség, összesen 2.614.239 forint.

Mindkét fellebbezés alaptalanul sérelmezi viszont, hogy a k ingatlanon fennálló közös tulajdon megváltásra kötelezés útján történő megszüntetése során a bentlakás értékcsökkentő hatását az elsőfokú bíróság nem megfelelően vette figyelembe. Az elsőfokú bíróság az irányadó bírói gyakorlatra (BH 1976/446, BH 1995/99, 1/2008.(V.19.) PK vélemény) hivatkozással helyesen utalt arra, hogy a volt házastársak ingatlanán fennálló közös tulajdon megszüntetése esetén a megváltási ár megállapításánál figyelembe kell venni, hogy a bentlakó tulajdonostárs a lakást nem csak a saját, hanem a vele együtt lakó kiskorú gyermekek érdekében is használja. Ezért abban az esetben, ha az ingatlant a bentlakó volt házastárs váltja

magához, a bentlakás által okozott értékcsökkenés következményeit nem, vagy csak bizonyos mértékben lehet ráhárítani. Az ingatlan adottságait, használati módját és a gyermekek korát figyelembe véve az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a gyermekek bentlakására tekintettel az adott esetben a beköltözhető és a lakott forgalmi érték különbözetének 20%-os csökkentése indokolt. Amennyiben az elsőfokú bíróság a felperes kérelmének megfelelően az épület értékét beköltözhető állapotban vette volna figyelembe, ezzel a bentlakás értékcsökkentő hatását kizárólag az alperesre hárította volna.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor sem, amikor a tulajdonjog-változás átvezetéséhez a felperes bejegyzési engedélyének kiadását feltételül szabta. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 26.§-ának (1) bekezdése értelmében ingatlanhoz kapcsolódó jog vagy tény keletkezését, módosulását, illetve megszűnését kérelemre vagy megkeresésre kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni. A (6) bekezdés rendelkezése szerint a kérelemhez csatolni kell a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot. A jogszabály az okirat szükségképpen kellékeként írja elő a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát. Abban az esetben tehát, ha a közös tulajdont a bíróság úgy szünteti meg, hogy az egyik tulajdonostárs ingatlanhányadát a másik tulajdonostárs tulajdonába adja, és az ellenérték megfizetésére határidőt engedélyez, a felek eltérő megállapodásának hiányában a megváltási ár kifizetése és a bejegyzési engedély kiadása tekintetében a Ptk. 280.§-a (1) bekezdésének a) pontja alapján egyidejű teljesítést rendel el. Az ingatlanügyi hatóságot pedig azzal keresi meg, hogy a jogváltozást csak a bejegyzési engedély csatolásától függően jegyezhető be. Ha a bejegyzési engedély kiadását az arra kötelezett fél ok nélkül megtagadja, jognyilatkozatát a bíróság a Ptk. 295.§-a alapján indított perben pótolja (1/2008.(V.19.) PK vélemény a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről).

Az elsőfokú bíróság a pernyertesség-pervesztesség arányát szem előtt tartva helyesen döntött a felperest terhelő elsőfokú perköltség összegéről is, amelynek leszállítására a másodfokú bíróság nem látott lehetőséget. Ugyancsak helyesen határozott a Pp. 87.§-ának (2) bekezdése alapján a pártfogó ügyvédi díj viselésének arányáról is.

A kifejtettekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, az alperest terhelő marasztalás összegét 2.614.239 forintra felemelte, míg egyéb fellebbezett részében az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Az alperes sikertelen fellebbezése mellett a felperes fellebbezése ugyan kisebb részben alapos volt, azonban a fellebbezésekben vitássá tett értékekre figyelemmel a felperes köteles a Pp. 81.§-ának (1) bekezdése alapján az alperesnek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése,

valamint 4/A.§-ának (1) bekezdése alapján állapította meg. Mindkét fél az illetékmentességet magában foglaló részleges költségmentességben részesült, ezért a fellebbezési eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli. A másodfokú bíróság a Pp. 87.§-ának (2) bekezdése alapján határozott a felperest képviselő pártfogó ügyvéd államot terhelő másodfokú díjának viseléséről.

Pécs, 2011. október 6.

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