



DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.111/2024/5. szám

A Debreceni Ítéltábla dr. Tihanyi Péter ügyvéd ügyintézője mellett eljáró Dr. Tihanyi Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt felperes (cím) felperesnek – a dr. Bácsó Éva Amarilla ügyvéd-eseti gondnok ügyintézője mellett eljáró Dr. Bácsó és Dr. Virágh Ügyvédi Iroda (cím, aliroda: cím), valamint a 'hivatásos gondnok neve' hivatásos gondnok (... Vármegyei Kormányhivatal Gyámhivatala, cím) által képviselt 'I.r. alperes neve' (cím) I. rendű, és a jogi képviselővel nem rendelkező 'II.r. alperes neve' (cím) II. rendű alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása, szerződés hatálytalanságának megállapítása iránt indított perben a Debreceni Törvényszék 14.P.20.882/2022/45. sorszámu ítélete ellen a felperes által 48. sorszámu alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részében megváltoztatja; mellőzi a felperes kötelezését az I. rendű alperes javára 6 521 911 (hatmillió-ötszázhuszonegyezer-kilencszáztizenegy) forint megfizetésére és kötelezi az I. rendű alperest, hogy 30 (harminc) napon belül fizessen meg a felperesnek 19 618 069 (tizenkilencmillió-hatszáztizennyolcezer-hatvankilenc) forint értékkülönbséget házastársi közös vagyon megosztása jogcímén.

Az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részét akként javítja ki, hogy megkeresi a ... Vármegyei Kormányhivatal ... Járási Hivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályát, hogy a 'helyrajzi szám1' helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában a tulajdoni hányadok változását akként vezesse át, hogy az I. rendű alperes ('I.r. alperes neve' sz.:, 19, an.:, lakóhelye: cím, adóazonosító jele: 8....., személyi azonosító száma: .-.....7) 1/2 tulajdoni illetőségére a felperest (felperes sz.:, 19....., an.:, lakóhelye:cím, személyazonosító száma: .-.....9., szem.ig.sz.:, adóazonosító jele: 8.....) 1/2 tulajdoni arányban házastársi közös- és különvagyonni szerzés jogcímén jegyezze be.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 (tizenöt) nap alatt fizessen meg a felperesnek 100 000 (százezer) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperes és az I. rendű alperes 1970. május 9. napján kötöttek házasságot, melyet a Debreceni Városi Bíróság 2009. december 3. napján jogerőre emelkedett 15.P.24.139/2008/20. sorszámu ítéletével bontott fel; házassági életközösségük már 2007. augusztus hó 3. napján véglegesen megszakadt.

[2] A felperes és I. rendű alperes 1977. november 1. napján kelt szerződéssel eszmei 1/2 – 1/2 részben megvásárolta a 'helyrajzi szám2' helyrajzi szám alatti beépítetlen ingatlant 12 588 forint vételárért. A vételárat a felek a felperes édesapjától kapott ajándékból biztosították, az ingatlan így 1/1 arányban a felperes különvagyonát képezte. Az ingatlant 2002. január 7. napján írásba foglalt szerződéssel értékesítették, a 800 000 forint vételárat megtérítésre okot nem adó módon a közös életvitel körében használták fel.

[3] A felperes és testvére édesanyjuk után az 1969. évben megörökölték az akkori 'telekkönyvi szám' számú telekkönyvi betétben A.-. sorszámu, 'helyrajzi szám3', 'helyrajzi szám4', 'helyrajzi szám4' és 'helyrajzi szám5' helyrajzi szám alatti 'ingatlan1 címe' szám alatti

ingatlanok 1/4 – 1/4 részét id. 'felperes édesapja neve' holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelten. Az ingatlan-nyilvántartás újraserkesztése miatt megváltozott, immár "helyrajzi szám6" helyrajzi szám alatti ingatlan további 1/4-1/4 részét a felperes és testvére édesapjuk halálát (1999.) követően szintén megörökölték.

[4] A felperes öröklés útján szerezte a 'helyrajzi szám7' és 'helyrajzi szám8' helyrajzi szám alatti szántó művelési ágú ingatlanok 1/2 -1/2 tulajdoni hányadát, amelyeket 2000. június 19. napján értékesített 500 000 forint vételárért.

[5] A házastársak 2000. augusztus hó 8. napján kelt adásvételi szerződéssel 2 500 000 forintért megvásárolták a felperes testvérétől a 'ingatlan1 címe' szám alatti ingatlan 1/2 részét. A vételárból 500 000 forintot a k.-i föld vételárából fizettek meg, 2 000 000 forint közös megtakarításuk volt. Az adásvétel eredményeként az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan 2/12 tulajdoni hányadára az I. rendű alperes, 2/12 – 2/12 tulajdoni hányadára a felek közös gyermekei, 'gyermek1 neve' és 'gyermek2 neve' tulajdonjogát jegyezték be. Gyermekeik részére a felek az ingatlan résztulajdonát ajándékként juttatták azzal, hogy arra mind a felperesnek, mind az I. rendű alperesnek holtig tartó haszonélvezeti joga állt fenn. Az ingatlan további 6/12 tulajdoni hányada az ingatlan-nyilvántartásban a felperes tulajdonát képezte.

[6] Az ingatlanon 2001. évben a felek a háromlakásos sorházat építettek. Az építési költségek finanszírozásához a felek a ... Takarékszövetkezettől 2001. február 28. napján 4 000 000 forint lakáshitelt vettek fel, amelyet 2006. július 21. napjáig visszafizettek. Az építkezés finanszírozása érdekében továbbá 2000. március 16. napján kelt adásvételi szerződéssel értékesítették a 'ingatlan2 címe' szám alatti korábbi családi házukat 18 000 000 forint vételárért. Emellett 'gyermek2 neve' 2001. augusztus 6. napján 12 600 000 forintért értékesítette az ingatlan nevén álló 2/12 tulajdoni hányadát (az egyik sorházi lakást), a vételarat a peres felek részben a sorházi lakások építésének befejezésére, illetve a közös életvitel körében használták fel. Az építkezést követően a teljes, ún. boltos házat is magában foglaló ingatlan forgalmi értéke 49 050 000 forint volt.

[7] A 'ingatlan1 címe' alatti ingatlanban egy élelmiszerbolt működött, melyet 1993. szeptember 25. napjától 2001. október 10. napjáig a felek 'gyermek1 neve' utónevű lánya által kiváltott egyéni vállalkozási engedély alapján üzemeltettek akként, hogy abban az egész család részt vett. Az épületegységben 1 szoba és előtér helyiségeket az 1993. évig bérlők lakták, továbbá a felperes édesapjának lakórésze is itt volt. Az üzletet két alkalommal bővítették, korszerűsítették: 1993-ban bővült az üzletrész és a raktár, majd 1999-ben végeztek felújítást. A lakórészbe költözött be gyermekével a felek 'gyermek2 neve' utónevű leánya. A beruházások 1999. évi bekerülési költsége 4 446 829 forint volt, mely összeg az ingatlan 2001. évi 49 050 000 forint forgalmi értékén belül 3 278 538 forint közös vagyoni forgalmi növekményt eredményezett, a 2006 évben a forgalmi értéken belül 3 413 698 forint összeget képviselt.

[8] Az üzlethelyiséget 2001. évtől 2006. tavaszáig bérbe adták 'bérlő neve'-nak, aki a 2006. március 24. napján kelt adásvételi szerződéssel az ingatlan 4/12 tulajdoni illetőségét 15 000 000 forint vételár ellenében megvásárolta, emellett további 7 000 000 forintot is megfizetett a működtetett ABC-ben a nem beépített berendezéseknek ellenértékéért. Mindkét összeg az I. rendű alperes nevén kezelt számlára került.

[9] Az I. rendű alperes 2006. november 10. napján írásba foglalt adásvételi szerződéssel 18 500 000 forint vételárért eladta a 'ingatlan3 címe' szám ingatlan nevén álló 2/12 tulajdoni illetőségét. A vételarat a kizárólagos rendelkezése alatt lévő számlán kezelte.

[10] A felek 2007. május 16. napján megkötött adásvételi szerződéssel 18 750 000 forint ellenében megvásárolták a 'helyrajzi szám1' helyrajzi szám alatti 'ingatlan4 címe' szám

alatti ingatlant. Az ingatlan-nyilvántartásba 1/1 tulajdoni arányban az I. rendű alperes tulajdonjogát jegyezték be. Az I. rendű alperes továbbá 2007. július 2. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a D., kerület, zártkerti 'helyrajzi szám9' helyrajzi szám alatti „kert és gazdasági épület” megnevezésű, természetben 'ingatlan5 címe' szám alatti ingatlant 13 000 000 forint vételárért. Az ingatlan-nyilvántartásban 1/1 arányú tulajdonosként az I. rendű alperest tüntették fel. Mindkét ingatlan vételárát az I. rendű alperes nevében kezelt 'bank neve' értékszámlán meglévő pénzüsszegekből fizették ki. Az életközösség megszakadásakor ezen számla egyenlege 12 651 782 forint volt, az I. rendű alperes folyószámláján 2670 forintot tartottak egyenlegként nyilván. A Takarékszövetkezethetnél vezetett folyószámlán az életközösség megszakadásakor 4937 forint, az itt vezetett betétszámlán 128 554 forint összeg volt elhelyezve.

[11] Az életközösség megszakadását követően az I. rendű alperes 2007. július végétől 2008 őszéig a 'ingatlan5 címe' szám alatti ingatlanban élt, ahol 2007-2008. évben 1 065 000 forint műszaki bekerülési értéken végzett beruházást. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 15 700 000 forint, melyen belül az I. rendű alperesi beruházás 1 336 950 forint forgalmi értéknövekményt jelentett.

[12] A felperes az életközösség megszakadását követően a 'gyermek1 neve' utónevű gyermek lakásában tartózkodott. Az I. rendű alperes a kizárólagos kezelésében lévő bankszámláról, a közös vagyoni pénzeszközökből 2007. augusztus 27. napján 9 000 000 forintot a felperes és 1 000 000 forintot 'gyermek1 neve' nevű lánya részére utalt át; a felperes 2007 őszétől 2008 júniusáig az átutalt összeg felhasználásával a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlanon végzett 7 428 869 forint bekerüléskori műszaki értékű felújítási munkákat.

[13] A felperes 2009. januárban a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlanból elköltözött, oda 2009. március 9. napján az I. rendű alperes költözött be, ahol jelenleg is lakik a II. rendű alperessel és a 'gyermek2 neve' utónevű gyermekével. Az I. rendű alperes az ingatlanban a 2010. évben 493 171 forint műszaki értékű beruházást hajtott végre. A 'ingatlan4 címe' utcai ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 51 600 000 forint.

[14] Az I. rendű alperes 2011. október 29. napján kelt ajándékozási szerződéssel a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségét unokájának, a II. rendű alperesnek ajándékozta saját haszonélvezeti jogával terhelten.

[15] Az I. rendű alperest a bíróság 2012. október 11. napján jogerőre emelkedett ítélettel részleges cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezte, az ingó- és ingatlanvagyonnal kapcsolatos rendelkezési jog, családjogi jognyilatkozatot megtétele közül a házassági vagyonjoggal kapcsolatos jognyilatkozat, örökösödési ügyek és az egészségügyi ellátással összefüggő jogok gyakorlással összefüggő jogok gyakorlása ügycsoportokra vonatkozóan. A Debreceni Járásbíróság 56.P.22.146/2019/84. sorszámu, 2022. június 15. napján jogerőre emelkedett ítélete az I. rendű alperes cselekvőképességet részlegesen korlátozó gondnokság alá helyezését hatályában fenntartotta.

[16] A felperes többször módosított keresetében a házasságról, a családról és a gyámságról szóló, 1952. évi IV. törvény (a továbbiakban: Csjt.) 30. § (1) bekezdése, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959. évi Ptk.) 203. § (1) bekezdése alapján kérte megállapítani az ajándékozási szerződés felperessel szembeni hatálytalanságát és a II. rendű alperes kötelezését annak tülésére, hogy a házastársi közös vagyon megosztásából eredő követelését a tulajdonában álló ingatlanhányadból kielégítse. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlan 9/10 részben a felperes, míg 1/10 részben az I. rendű alperes; a 'ingatlan5 címe' szám alatti ingatlan 1/2 részben a felperes, 1/2 részben az I. rendű alperes tulajdonát képezi. Indítványozta az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését akként, hogy a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlan I. rendű alperest illető 1/10 tulajdoni illetőségét a bíróság a felperes, míg a

'ingatlan5 címe' szám alatti ingatlanban a felperes 1/2 tulajdoni illetőségét az I. rendű alperes tulajdonába adja. Emellett kérte kötelezni az I. rendű alperest a házastársi közös vagyon megosztásának értékkülönbséteként 5 708 300 forint megfizetésére. 2011. augusztus 1. napjától kezdődően a 'ingatlan4 címe' utcai ingatlan használata után havi 40 000 forint használati díj megfizetésére is igényt tartott. Kérte a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlan birtokbaadását. Marasztalni kérte az I. rendű alperest a perben felmerült költségeiben.

[17] Az I. rendű alperes ellenkérelmében kérte elutasítani a felperes szerződés relatív hatálytalanságának megállapítása és használati díj megfizetése iránti keresetét. Nem ellenezte a házastársi közös vagyon megosztását, a közös tulajdon megszüntetését, az összecszerűséget, a felperesi, alperesi különvagyonok vegyülési arányát a közös vagyonnal vitatta. Megtérítési igényként 2 488 283 forint megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

[18] Az elsőfokú bíróság 14.P.20.023/2015/188. számú ítéletét a Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.188/2021/4. számú végzésével a használati díj megfizetésére irányuló kereseti kérelmet nem érintve, az ítélet egyéb rendelkezései tekintetében hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[19] A megismételt eljárásban a felperes az ingatlan birtokbaadása iránti keresetétől elállt.

[20] A II. rendű alperes a vele szemben előterjesztett kereset teljesítését nem ellenezte, perköltség igényt nem terjesztett elő.

[21] Az elsőfokú bíróság ítéletében az I. rendű alperest annak tűrésére kötelezte, hogy a 'ingatlan5 címe' szám alatti ingatlanra házastársi közös vagyoni szerzés jogcímén bejegyezzék a felperes tulajdonjogát 1/2 tulajdoni arányban. A felek közös tulajdonát ezen ingatlanon akként rendelte megszüntetni, hogy a felperes 1/2 arányú tulajdonát az I. rendű alperes tulajdonába adta.

[22] Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket annak tűrésére, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlanra az I. rendű alperes nevén bejegyzett 1/2 tulajdoni illetőségre házastársi közös- és különvagyoni szerzés jogcímén a felperes tulajdonjogát jegyezzék be. Kötelezte továbbá a II. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes az I. rendű alperessel szembeni házastársi közös vagyon megszüntetéséből eredő követelését a II. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanilletőség 24/100 erejéig végrehajtás útján kielégítse.

[23] Kötelezte a felperest az I. rendű alperes javára 6 421 911 forint értékkülönbséget megfizetésére házastársi közös vagyon megosztása és egyéb elszámolási igények jogcímén, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest a felperes javára 665 000 forint perköltség megfizetésére.

[24] Kötelezte a felperest, hogy a Debreceni Törvényszék Gazdasági Hivatalának felhívására 34 540 forint előlegezett szakértői költséget fizessen meg. Megállapította, hogy 900 000 forint eljárási illeték és 1 353 192 forint állam által előlegezett szakértői költség az állam terhére marad; az I. rendű alperest képviselő eseti gondnok munkadíját a kirendelő gyámhivatal állapítja meg. Rendelkezett a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.

[25] A Csjt. 28. § (1) bekezdése alapján megállapította, hogy a 'ingatlan1 címe' alatti ingatlan 6/12 tulajdoni illetősége öröklés folytán a felperes különvagyonát képezte, míg a fennmaradó 6/12 tulajdoni hányadot a felek vásárolták meg, akként, hogy a 2 500 000 forint vételárból 2 000 000 forintot a közös vagyonuk terhére, míg 500 000 forintot a felperes különvagyonát képező k.-i ingatlanok vételárból teljesítettek. Ezt az 500 000 forintot a felperes különvagyonának tekintette és a megtérítendő különvagyonok körében számolta el.

[26] Megállapította, hogy a 'helyrajzi szám2' helyrajzi szám alatti, beépítetlen terület a felperes különvagyont képezte, azonban bizonyítottság hiányában nem találta megalapozottnak a felperes ezzel összefüggő 800 000 forintos megtérítési igényét.

[27] Rögzítette, hogy a 'ingatlan1 címe' szám alatti ingatlan ún. boltos részét (az ingatlan 4/12 tulajdoni hányada) két alkalommal újították fel, az itt működő vállalkozásba a felek a házastársi közös vagyomból fektettek be. Mivel a felperes nem vonta perbe a családi vállalkozás többi közreműködőjét, így nem vizsgálta az 1959. évi Ptk. 578/G. § (2) bekezdés szerint a család gazdálkodását; az üzletbe fektetett beruházásokat, korszerűsítéseket a felek közös vagyoni beruházásaként értékelte. Az aggálytalan szakértői vélemények alapján rögzítette, hogy az elvégzett felújítás bekerüléskori értéke 4 446 829, 2001-es műszaki értéke 5 464 231 forint volt.

[28] A felek az ingatlan 6/12 tulajdoni hányadának megvásárlásakor úgy rendelkeztek, hogy abból 2/12 – 2/12 – 2/12 eszmei tulajdoni hányadot az ingatlan-nyilvántartásban az I. rendű alperes, illetőleg a felek 'gyermek1 neve' és 'gyermek2 neve' utónevű gyermekei nevére jegyezzenek be; a tulajdoni illetőséget a felek egyező nyilatkozatuk szerint gyermekeik részére a közös vagyon terhére ajándékozták. A 'gyermek2 neve' nevén álló tulajdoni hányaddal ténylegesen a felperes és az I. rendű alperes rendelkezett és azt értékesítette, ellenértékét az építkezéshez használta fel. Az építkezést követően a tulajdonviszonyokat nem rendezték. A felek egyező nyilatkozata szerint a 'ingatlan5 címe' utcai ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban képezi közös tulajdonukat, a felperes különvagyona a 'ingatlan4 címe' utcai ingatlanban számolandó el, a két ingatlan megvásárlását követően a számlán lévő maradvány a felek közös vagyonát képezte. A perben még alkalmazandó, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: 1952. évi Pp.) 215. § alapján mellőzte az előzményi ingatlanban a tényleges tulajdonosi arány megállapítását.

[29] Az elsőfokú bíróság a felperes különvagyonának számítása során a 2001. évben 8 000 000 forint bekerülési költséggel létrehozott, az ingatlan-nyilvántartásban az I. rendű alperes tulajdonaként feltüntetett, de ténylegesen a felek közös tulajdonát képező 2/12 tulajdoni illetőségen megépült lakás vonatkozásában a telek értékét 833 300 forintban rögzítette. A felek nyilatkozatára figyelemmel megállapította, hogy a felperes 500 000 forint különvagyona csak az erre eső bekerülési költségen belül számolandó el. Az ingatlant 18 500 000 forintért értékesítették, abból ennek megfelelően 1 047 200 forint volt a felperesi különvagyon.

[30] A Csjt. 27. § (1) bekezdésével ellentétben a felek akként nyilatkoztak, hogy a boltos ingatlan a felperes különvagyoni 6/12 tulajdoni részéhez, míg a sorházi lakások a közös tulajdoni hányadhoz kapcsolódnak. A különvagyoni részből 4/12 tulajdoni illetőséget a felperes 15 000 000 + 7 000 000 forintért értékesített. A 15 000 000 forintból levonta a közös vagyoni beruházásként értékelt boltfelújítás 3 413 698 forint forgalmi értéknövekményét, így a felperes megtérítendő különvagyonaként 11 586 311 forintot számolt el. A 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlan vételárához hozzászámította a felperes által a közös vagyomból az ingatlanra fordított 7 428 869 forintot. Megállapította, hogy az ingatlan ekként előállt 26 178 869 forintos bekerülési értékére tekintettel a felperest megtérítendő különvagyona (összesen 12 633 485 forint) alapján az ingatlan 48% illeti, míg közös vagyónként illeti meg annak 26%-a. Az I. rendű alperes házastársi közös vagyónként sz ingatlan 26%-át szerezte meg.

[31] Az I. rendű alperes a 'ingatlan4 címe' utcai ingatlan felújítására a felperesnek a felek közös pénzeszközéből 10 000 000 forintot utalt át, a bekerülési költségen felüli 2 571 131 forintot a felperes terhére kellett figyelembe venni.

[32] Kifejtette, hogy a házastársak közös tulajdona esetén a bírói gyakorlat a másik házastárs egyetértése nélküli szerződést nem tekinti semmisnek; az a Ptk. 203. § szerint az

ingatlan-nyilvántartásban nem szereplő házastárssal szemben hatálytalan. Ennek jogkövetkezménye-ként elsősorban a jogsértő volt házaspár felel a sérelmet szenvedett tulajdoni hányada értékéért; ha a követelés nem hajtható be, a szerző harmadik személy köteles tőrtíni a sérelmet szenvedett volt házaspár kielégítését az ingatlanból.

[33] Az I. rendű alperes érvényesen csupán a 'ingatlan4 címe' utcai ingatlan 26/100-ad tulajdoni hányadával rendelkezhetett volna, ezzel szemben az ingatlan 50/100-át ajándékozta a II. rendű alperesnek; az ajándékozási szerződés ezért az ingatlan 24/100 tulajdoni hányada tekintetében fedezetelvonó, a felperessel szemben hatálytalan. A 24/100 értékéért elsősorban az I. rendű alperes felel, ha pedig vele szemben a követelés nem hajtható be, a II. rendű alperes tőrtíni köteles a követelésnek az átruházott ingatlanból történő kielégítését (BH1988.180.).

[34] Rögzítette, hogy az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére nem kerülhet sor, mert az I. rendű alperes elajándékozta a II. alperesnek az ő tulajdoni hányadát és a II. rendű alperes jóhiszeműen, az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerzett. Az ajándékozási szerződés érvényessége folytán az ingatlan 1/2 része a II. rendű alperes tulajdona, nincs jogi lehetőség arra, hogy a felperes arra a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, illetve az I. rendű alperessel szemben a tulajdonközösség megszüntetését kérje.

[35] Az I. rendű alperes különvagyoni igényét a 'helyrajzi szám10' helyrajzi szám alatti ingatlan tekintetében 776/17749 tulajdoni illetőségre találta megalapozottnak, míg a fennmaradó 6515/17749 tulajdoni illetőséget a felek közös vagyonaként vette figyelembe. Mivel az ingatlant az I. rendű alperes az életközösség megszakadását követően értékesítette, a vételárból 187 000 forintot az I. rendű alperes különvagyonaként vett figyelembe, míg a fennmaradó 1 513 000 forintot közös vagyonként az I. rendű alperes oldalán állította be a vagyonmérlegbe. Bizonyítottság hiányában a t.-i szűlői házból az I. rendű alperes által állított különvagyonra tekintettel érvényesített követelést kirekesztette az elszámolás köréből.

[36] A 'ingatlan5 címe' szám alatti ingatlant a felek a közös vagyon körében 1/2 – 1/2 arányban kérték elszámolni, ennek megfelelően kötelezte az I. rendű alperest az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tőrtésére. Az ingatlan forgalmi értékét az aggálytalan szakértői vélemény alapján állapította meg, szintén szakértői vélemény alapján rögzítette az I. rendű alperes által végzett értéknövelő beruházások következtében előállt értéknövekményt. A Ptk. 148. § (2) bekezdés alapján a közös tulajdont akként szűntette meg, hogy az ingatlant az I. rendű alperes tulajdonába adta annak értéknövekménnyel csökkentett értékében.

[37] Az életközösség megszakadásakor az I. rendű alperes kezelésében lévő bankszámlán elhelyezett összeget az I. rendű alperes terhére számolta el. Az ingóságok közül az 'forgalmi rendszám1' forgalmi rendszámú utánfutó értékét a felek egyező nyilatkozata alapján a felperes oldalán állította be a vagyonmérlegbe. Az egyéb ingóságokat a felek egyező nyilatkozata alapján kirekesztette az elszámolásból.

[38] Az I. rendű alperes különvagyoni megtérítési igényével összefüggésben megállapította, hogy a felperes a közműtartozás 1/3-ad részét, 118 307 forintot vállalt megfizetni. Ezt meghaladóan különbséget tett a tulajdonjoghoz és a használatához kapcsolódó tartozások között. Mivel az érvényesített közüzemi díjak az életközösség megszűnését követően merűltek fel, a megállapított tulajdoni arány szerint kötelezte a felperest az I. rendű alperes által megfizetett összeg részbeni megtérítésére 73 510 forint összegben. Szintén kötelezte a felperest a használatbavételi engedély megkéréséhez szükséges költség 73 (helyesen 74) %-ának, azaz 49 025 forintnak a megfizetésére. Mivel az I. rendű alperes nem pontosította, hogy mely időtartamra vonatkozik megtérítési igénye, az egyéb megtérítési igényét kirekesztette; míg az ingatlan felújítására vonatkozó megtérítési igényt a vagyonmérlegben számolta el.

[39] Az elsőfokú bíróság a felállított vagyonmérlegben a 'ingatlan4 címe' utcai ingatlan közös tulajdont képező 52/100-ának teljes értékét a felperesnél lévő vagyonként számolta el. A felperesnél lévő közös vagyon értékét ennek figyelembevételével összesen 29 513 131 forintban, az I. rendű alperesnél lévő vagyon értékét 17 150 993 forintban rögzítette, így az összes bruttó vagyon értékeként 46 664 124 forint, az egy főre jutó vagyon értékeként 23 332 062 forint adódott. Az elszámolás eredményeként azt állapította meg, hogy az I. rendű alperesnek a vagyonmérleg alapján 6 181 069 forint, az elismert megtérítési igényekre is tekintettel mindösszesen 6 421 911 forint jár és házastársi közös vagyon megosztása és egyéb elszámolási igények jogcímén a felperest kötelezte ezen összeg megfizetésére.

[40] A perköltség viseléséről a 1952. évi Pp. 81. § (1) bekezdése szerint rendelkezett, a pernyertesség arányát – figyelemmel az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. (IX. 11.) PK véleményre is – a felperes javára 70-30 %-ban állapította meg.

[41] A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával kérte a felperest értékkülönbözlet megfizetésére kötelező rendelkezést mellőzését és az I. rendű alperes kötelezését 19 618 069 forint megfizetésére házastársi közös vagyon megosztása és egyéb elszámolási igények jogcímén. Kérte továbbá a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlanra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresésének akként történő megváltoztatását, hogy a bíróság az I. rendű alperes 1/1 tulajdoni illetősége helyett az 1/2 tulajdoni illetőségére rendelje el a felperes 1/2 arányú tulajdonjogának bejegyzését. Kérte továbbá kötelezni az I. rendű alperest a másodfokú eljárással felmerült költségének megfizetésére.

[42] Érvelése szerint az elsőfokú bíróság hibásan állította fel a vagyonmérleget, ennek következtében kötelezte a felperest értékkiegyenlítés megfizetésére, így olyan helyzet állt elő, hogy nincs olyan követelése, amelynek kielégítését a II. rendű alperes tűrni lenne köteles, habár az elsőfokú bíróság erre kötelezte. Az elsőfokú bíróság azt rögzítette az ítélet [116] bekezdésében, hogy a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlanból a felperest különvagyonként 48/100-ad, míg a házastársi közös vagyon jogcímén 26/100-ad illeti meg. Az ítélet [124] bekezdése szerint az I. rendű alperes csak az ingatlan 26/100-adáról rendelkezhetett volna, ettől eltérően az ingatlan 50/100-át ajándékozta a II. rendű alperesnek, mindezek ellenére a vagyonmérlegben az ingatlan teljes közös vagyoni részének értékét, mint a felperesnél lévő vagyont vette figyelembe az elsőfokú bíróság. A helyes számítás az lett volna, ha az I. rendű alperest megillető 26/100-ad 13 416 000 forint értékét az I. rendű alperesnél lévőként számolják el, hiszen arról ő rendelkezett, és csak a fennmaradó 13 416 000 forintot veszi a bíróság a felperesnél lévőként figyelembe. A fedezetelvonó szerződés folytán a felperes tulajdonából kikerült ingatlan-tulajdoni hányad értékének, 12 384 000 forintnak a megfizetésére kell kötelezni továbbá az I. rendű alperest, a felperes csak ez esetben tudja azt behajtani a II. rendű alperes nevében álló 24/100 tulajdoni hányad terhére. Előterjesztette az ennek megfelelően módosított vagyonmérleget, amelyből következően állította, hogy az elszámolás eredményeként az I. rendű alperes javára 7 234 069 forint vagyoneltolódás mutatkozik, amelynek megtérítésére köteles. Emellett köteles megfizetni a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlan fedezetelvonó szerződéssel érintett tulajdoni hányadának ellenértékeként 12 384 000 forintot.

[43] Kifejtette továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartási megkeresés pontatlan, mivel a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlan tekintetében az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonára rendeli bejegyezni a felperes 1/2 arányú tulajdonjogát, holott az I. rendű alperes az ingatlanban az ingatlan-nyilvántartás szerint csak 1/2 tulajdoni hányaddal rendelkezik.

[44] Az I. rendű alperes 50. sorszám alatt jogi képviselő nélkül szintén fellebbezést terjesztett elő, amely az 1952. évi Pp. 73/B. § (1) bekezdése szerint hatálytalan.

[45] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet helybenhagyását, annak helyes indokai alapján. Hangsúlyozta, hogy a fellebbezés méltánytalan és egyoldalú követeléseket rögzít, nem segíti elő a mintegy 15 éve folyamatban lévő konfliktus lezárását.

[46] A fellebbezést az ítéltábla megalapozottnak találta.

[47] Az ítéltábla mindenekelőtt rögzíti, hogy az 1952. évi Pp. 370. § (1) bekezdése szerint az elsőfokú ítélet felülbírálatát kizárólag az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre tekintettel, azok korlátai között gyakorolhatta. Ilyen korlátnak minősülnek a 371. § (1) bekezdés a)–d) pontjában megjelölt tartalmi követelmények körében előadottak; a fellebbezési kérelemben a fél által megjelölt jogszabálysértések a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének korlátait adják. Az elsőfokú ítélettel szemben hatályos fellebbezést csak a felperes terjesztett elő, amelyben – az ingatlan-nyilvántartást vezető hatósághoz intézett felhívás kijavítása mellett – kizárólag a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlan felek közös tulajdonaként megállapított 52/100 tulajdoni hányad 26 832 000 forint értékének az elszámolását sérelmezte, így a másodfokú eljárásban kizárólag ez volt vizsgálható.

[48] A fellebbezési ellenkérelemre tekintettel rögzíti az ítéltábla, hogy a Csjt. 31. § (5) bekezdésében rögzített méltányos rendezés elve nem vezethet oda, hogy egészében véve a másik házastárssal szembeni méltánytalanságot eredményezzen. Ezen elv alapján kizárólag vagyoni hátrányok küszöbölhetőek ki, erkölcsi hátrányok nem, továbbá méltányosság alkalmazásának csak a házastársak egymás közötti viszonyában van helye. Erre tekintettel a méltányossági elv alapján sem vehető figyelembe a felek közös nagykorú gyermekének erkölcsileg esetleg méltányolható igénye a felek házassági közös vagyonának megosztása során.

[49] A Csjt. 30. § (1) bekezdése szerint a vagyonközösségbe tartozó tárgyakat csak a házastársak közös egyetértésével lehet elidegeníteni, illetőleg általában a közös vagyonra vagyoni jogi rendelkezést tenni. Miután a közös tulajdon nemcsak a vagyonközösség alatt, hanem a közös vagyon megosztásáig áll fenn, ez a megkötöttség nemcsak a vagyonközösség idejére vonatkozik, hanem egészen a házastársi közös vagyon megosztásáig terjed. A perben az I. rendű alperes nem bizonyította, hogy a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlan 50/100 tulajdoni hányadának II. rendű alperesnek történt ajándékozásához a felperes hozzájárult volna, ezért az ajándékozási szerződés – függetlenül annak indokától – a Csjt. 30. § (1) bekezdésébe ütközik. Jelen per tárgya a felperes és I. rendű alperes házassági vagyonközösségének megosztása volt, a perben a felek gyermeke félként nem vett részt, így nem volt jogosult a peres felekkel szembeni igény érvényesítésére sem, ilyen igényt a nevében az I. rendű alperes sem érvényesíthetett. Nem volt ezért figyelembe vehető az I. rendű alperes azon védekezése, hogy az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát lényegében a korábban az ingatlan-nyilvántartás szerint 'gyermek neve2' utónevű közös gyermek nevén állt, és az építkezés befejezése érdekében értékesített sorházi lakás ellentételezéseként juttatta, az a közös nagykorú gyermek lakhatásának biztosítását szolgálja.

[50] Az ítéltábla észlelte, hogy az elsőfokú bíróság által felállított vagyonmérleg számítási hibát tartalmaz, a vagyonmérlegben közös vagyonként feltüntetett vagyonelemekből az I. rendű alperesnél az elsőfokú ítélet szerint figyelembe vett vagyontárgyak együttes értéke ténylegesen nem 17 150 993, hanem 18 663 993 forint (14 363 050+2 651 782+1 513 000+ 2670+4937+128 554). A felperesnél lévő vagyontárgyak 29 513 131 forintos értékével együtt a felek közös vagyonának értéke ténylegesen 48 177 124 forint, egy fő jutója 24 088 562 forint.

[51] A felperes arra helytállóan hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság tévesen számolta el teljes egészében a felperesnél lévő vagyonelemként a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlan közös vagyont képező 52/100 tulajdoni hányadának értékét. Az elsőfokú bíróság által rögzített, és a felek által sem vitatott tényállás szerint az I. rendű alperes az ingatlan 50/100 tulajdoni hányadát 2011. október 29. napján kelt szerződéssel a II. rendű alperesnek ajándékozta, a II. rendű alperes tulajdonjogát ezen tulajdoni hányadra bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Az elsőfokú bíróság ítéletében továbbá azt is rögzítette, hogy az I. rendű alperes érvényesen rendelkezhetett az ingatlan 26/100 tulajdoni hányadáról, ezen mértékben az ajándékozási szerződés nem fedezetelvonó (ítélet [124] bekezdés). A II. rendű alperes tulajdonjogát az elsőfokú ítélet nem érintette (a módosítást követően erre kereset sem volt), ennek ellenére az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes fentiek szerint jogszerű rendelkezése folytán a II. rendű alperes tulajdonában álló 26/100 tulajdoni hányad ellenértékét is a felperesnél lévő vagyonelemként tüntette fel a vagyonmérlegben. Figyelemmel arra, hogy ezen vagyonhányad a házastársi közös vagyonból az I. rendű alperest illette meg, és az az ő rendelkezése folytán került harmadik személy tulajdonába, a házastársi vagyonelem megosztása során ennek értékét, mint az I. rendű alperesnél lévő vagyont kellett figyelembe venni. A felperes sem ezen 26/100 tulajdoni hányadot nem szerezte meg, sem annak ellenértéke megtérítésére nem kötelezte a bíróság az I. rendű alperest (ennek az ítélet indokolásából következően jogalapja sem lett volna), téves ezért ezen tulajdoni hányad értékének, mint felperesnél lévő vagyonnak a figyelembevétele.

[52] A 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlan házastársi közös vagyon részét képező 52/100 tulajdoni hányadából 2/100 tulajdoni hányad vonatkozásában az elsőfokú bíróság a felperes tulajdonjogának bejegyzését rendelte el az ingatlan-nyilvántartásba; ennek összesen 1 032 000 forint ellenértéke ekként, mint a felperesnél lévő vagyon állítandó be a vagyonmérlegbe. A fennmaradó 24/100 tulajdonrész vonatkozásában a felperes vagyonelemigénye kielégítéséért az I. rendű alperes felel, mivel a Csjt. 30. § (1) bekezdésébe ütközően vonta el azt a közös vagyonból. Az ajándékozási szerződés a felperes irányában való hatálytalanságnak az adott esetben az a jogkövetkezménye, hogy a felperes pénzbeli követelésének teljesítésére az I. rendű alperes köteles, a II. rendű alperes pedig túrni tartozik az I. rendű alperessel szemben esetleg behajthatatlan követelésnek az adásvételi szerződéssel átruházott ingatlanból történő kielégítését. Mivel az ingatlan ezen 24/100 tulajdonrészéről szintén az I. rendű alperes rendelkezett, az az általa kötött szerződés eredményeként került ki a közös vagyonból, ennek ellenértékét a vagyonmérlegben szintén, mint az I. rendű alperesnél lévő vagyont kell feltüntetni.

[53] Ennek megfelelően a közös vagyon tekintetében a vagyonmérleg akként alakul, hogy

Közös vagyon	Felperesnél	Alperesnél
1. 'ingatlan1 címe'	1 032 000	25 800 000
52/100 közös vagyoni része		
2. 'ingatlan5 címe' sz.		
14 363 050		
25. ... értékpapírszámla életköz-		
össég megszakadáskori egyenlege		2 651 782
26. t.-i ingatlan eladásából		
származó 89% közösvagyoni rész		1 513 000
27. 'forgalmi rendszám1' frsz.-ú utánfutó	110 000	
28-60. peres felek közös előadása szerint		kirekesztve

2 571 131

2670

64. Takarékszövetkezetenél

128 554

3 713 131

44 463 993

[55] Felperes jutója 24 088 562 forint, nála van 3 713 131 forint, a különbség 20 375 431 forint. Az I. rendű alperes jutója 24 088 562 forint, nála van, illetve az ő rendelkezése folytán került ki a közös vagyonból 44 463 993 forint, a nála mutatkozó többlet 20 375 431 forint.

[56] Megjegyzi az ítéletábra, hogy a felperes fellebbezésében követett elszámolás is ugyanezen eredményre vezet, mivel a fellebbezésben felállított vagyonmérlegben az I. rendű alperesnél lévő vagyonként rögzített 13 416 000+14.363 050+2 651 782+1 513 000+2670+4937+ 128 554 forint összege helyesen 32 079 993 forint a feltüntetett 30 566 993 forint helyett. A felek közös vagyonának értéke ekként helyesen 48 177 124 forint, egy fő jutója 24 088 562 forint. Ezen számítás szerint a felperesnél van 16 097 131 forint, így terhére 7 991 431 forint különbség mutatkozik; míg az I. rendű alperesnél van 32 079 993 forint, így a jutójához képest 7 991 431 forint többlet mutatkozik. Ezen összeg megtérítése mellett szükséges még megfizetnie a 'ingatlan4 címe' alatti ingatlan 24/100 tulajdoni hányadának értékeként 12 384 000 forintot, az általa megfizetendő összeg így szintén 20 375 431 forint.

[57] A felperes az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott rendelkezései szerint köteles megtéríteni az I. rendű alperesnek a 'ingatlan4 címe' szám alatti ingatlan vonatkozásában közüzemi díjakra 191 817 forintot, valamint a használatbavételi engedéllyel összefüggésben 49 025 forintot. Mindezek összeszámításával a felperesnek az I. rendű alperes által fizetendő összeg 20 134 589 forint lenne. A bíróság ugyanakkor az 1952. évi Pp. 215. § szerint a kereseti kérelmen, ekként a fellebbezésben igényelt összegen nem terjeszkedhet túl, ezért az ítéltábla az I. rendű alperest a fellebbezésben igényelt 19 618 069 forint megfizetésére kötelezhette.

[58] A felperes fellebbezésében helytállóan hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó megkeresése elírást tartalmaz: a 'helyrajzi szám!'

helyrajzi szám alatti ingatlanban a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint az I. rendű alperes csupán 1/2 tulajdoni hányaddal rendelkezik, a megkeresés tévesen rendelkezik akként, hogy az I. rendű alperes 1/1 tulajdoni hányadára kell bejegyezni a felperes 1/2 tulajdonjogát. Az ítéltábla a megkeresést ennek megfelelően javította ki.

[59] A felperes fellebbezése nem érintette az elsőfokú perköltség összegét. Emellett az elsőfokú bíróság a tulajdoni igényekre is tekintettel – az értékkiegyenlítésre vonatkozó rendelkezéstől függetlenül – a felperest tekintette 70 %-os arányban pernyertesnek; a fellebbezés folytán hozott másodfokú ítélet ezen érdeemben nem változtatott, az ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú perköltség összegét nem módosította.

[60] A felperes fellebbezése teljes egészében eredményre vezetett, a 1952. évi Pp. 78. § (1) bekezdése szerint az alperes köteles megfizetni a felperes másodfokú eljárással felmerült költségét. Az ítéltábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi munkadíj mértékéről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése szerint megállapítható ügyvédi munkadíj mértékét a 3. § (6) bekezdése szerint mérsékelte. Ennek során arra volt figyelemmel, hogy a felperesi jogi képviselő csupán a vagyonomérleg egyetlen elemének elszámolására vonatkozó, mindössze 6 oldal fellebbezést szerkesztett, amelynek jelentős részét az elsőfokú bíróságtól átvett vagyonomérleg teszi ki; a fellebbezés érdemi indokai csupán egy oldal terjedelműek. A felperesi jogi képviselő emellett csupán a fél órás másodfokú tárgyaláson vett részt, ahol csupán fellebbezésének fenntartásáról nyilatkozott. Az ítéltábla az elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányosan ezért javára 100 000 forint ügyvédi munkadíjat állapított meg.

[61] Az I. rendű alperest képviselő eseti gondnok díját a gyámhatóságokról, valamint a gyermekvédelmi és gyámügyi eljárásról szóló 149/1997. (IX.10.) Korm. rendelet 141. § (3) bekezdése alapján az eseti gondnok felmentéséről határozatot hozó gyámhivatal állapítja meg.

[62] A másodfokú eljárás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 51. § (1) bekezdése alapján illetékmentes volt.

Debrecen, 2024. május 30.

Dr. Pribula László s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Répássy Árpád s.k. bíró