

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.II.20.429/2016/3.

A tanács tagjai:

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit a tanács elnöke, előadó bíró

Dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna bíró

Tamáné dr. Nagy Erzsébet bíró

A felperes:

A felperes képviselője:

Dr. Antal és Dr. Czakó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Czakó Marianna ügyvéd)

Az alperesek:

I. rendű

II. rendű

III. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Balázs László Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Balázs László ügyvéd) I. rendű alperes képviselőjében

Dr. Gere István ügyvéd II. rendű alperes képviselőjében

Antalné dr. Szakál Csilla ügyvéd III. rendű alperes képviselőjében

A per tárgya:

Házastársi közös vagyon megosztása

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Debreceni Járásbíróság 24.P.20.056/2011/79.

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Debreceni Törvényszék 1.Pf.20.662/2015/5.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 1.022.600 (egymillió-huszonkettőezer-hatszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes és az I. rendű alperes 1996 júliusában kötöttek házasságot, amelyből 1998-ban és 2000-ben két gyermekük született.
- [2] Az I. rendű alperes nagyanyja 1997 januárjában egymás közötti

egyenlő arányban a házastársaknak ajándékozta a Ny., G. u. 50. szám alatti beépítetlen lakótelket. A szerződés szerint az ajándék értéke 50.000 forint, ténylegesen 200.000 forint forgalmi értékű volt és a felperes szülei az ajándékozást követően 100.000 forintot átadtak az ajándékozó részére a juttatás ellenértékeként.

- [3] A házaspár 1997 tavaszán a telken építkezésbe fogtak, családi és baráti segítséggel, kalákában felépítették a családi házukat, 2001 tavaszán beköltöztek az ingatlanba. 2008. évben garázst, tűzifa tárolót és a terasz fölé előtetőt építettek, melynek költségeit a II. rendű alperestől 2007 novemberében felvett 34.104 CHF alapú, szabad felhasználású kölcsönből fedezték. Az ingatlan-nyilvántartásba a II. rendű alperes javára jelzálogjogot, továbbá ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be.
- [4] A házastársak életközössége 2010 augusztusában megszűnt, az I. rendű alperes 2010. december 25-én elköltözött az ingatlanból.

A kereseti kérelem és az I. rendű alperes védekezése

- [5] A felperes keresetében kérte a házasság felbontását, a gyermekek nála történő elhelyezését, az I. rendű alperes kötelezését gyermektartásdíj megfizetésére, az ingatlan kizárólagos használatára történő feljogosítást, továbbá a házastársi közös vagyon megosztását. Ennek keretében az ingó vagyon megosztását, az ingatlan közös tulajdonának megszüntetését az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányadának a felperes tulajdonába adásával, valamint az ingatlanra felvett és az életközösség megszűnésétől az általa teljesített hitel törlesztő részleteinek elszámolását,
- [6] A 2011. június 15. napján kötött jogerős egyezség alapján a gyermekek a felperesnél kerültek elhelyezésre, az alperes vállalta a tartásdíj megfizetését. A 2012. február 22-én kötött jogerős egyezség az ingatlanhasználatot és a házastársi közös vagyonhoz tartozó ingóságok megosztását rendezte. Az egyezség szerint az ingatlan kizárólagos használata a felperest illeti meg, az alperes kijelentette, hogy a jövőre nézve többethasználati díj iránti igénye a felperessel szemben nincs, figyelemmel arra, hogy az ingatlanon fennálló közös tulajdon a perben kerül megszüntetésre. A felperes az ingó vagyon megosztása eredményeként 681.500 forint értékkiegyenlítés megfizetését vállalta az ingatlan közös tulajdonának megszüntetése során történő elszámolással.
- [7] A 2012. február 22-én jogerős részítélet a felperes és az I. rendű alperes házasságát felbontotta.
- [8] Az I. rendű alperes nagyanyja a 2012. október 3-án kötött engedményezési szerződéssel az ajándék visszakövetelésére vonatkozó jogát az I. rendű alperesre engedményezte. Az I. rendű alperes módosított viszontkeresetében ajándék visszakövetelése jogcímén annak megállapítását kérte, hogy a felperes 23,85 %-ban, míg az I. rendű alperes 76,15 %-ban tulajdonosa a perbeli ingatlanoknak.
- [9] Hivatkozása szerint az ajándékozó ténylegesen az I. rendű

alperesnek szánta az ingatlan ajándékot, a felperest azzal a feltevessel részesítette juttatásban, hogy a házastársak életük végéig együtt élnek. Az ajándéokra okot adó feltevése azonban véglegesen megghiúsult, mert már nincs remény arra, hogy a házastársak életközössége helyreáll.

- [10] Az I. rendű alperes különvagyoni hozzájárulásként kérte elszámolni B. L. rokona által végzett ács munkák 568.500 forint értékét, továbbá annak ellenértékét, hogy szülei ingatlanukban éveken át ingyenesen biztosították a házastársak és gyermekeik lakhatását, ellátását.
- [11] Az I. rendű alperes az ingatlan közös tulajdonának megszüntetését az igényelt többlet tulajdoni hányada alapján a felperes által kért módon maga is kérte, de ellenezte a II. rendű alperessel szemben még fennálló hiteltartozás és az életközösség megszűnése óta kizárólag a felperes által teljesített törlesztő részlet azonos arányú elszámolását. Ennek megosztását a felperesre terhesebb, 66,39 - 33,61 %-os arányban tartotta indokoltnak és az ingatlan közös tulajdonának megszüntetése, továbbá a teljes elszámolás eredményeként 8.608.814 forintot követelt a felperestől. Álláspontja szerint méltánytalan helyzetbe kerülne, ha a felperes a hiteltartozást a jövőben nem teljesítené, mert a II. rendű alperes a hátralékot tőle követelné. Emellett a volt házastársak a felvett hitelnek csak egy részét fordították a garázs, a tűzifa tároló és a terasztető építési költségeire, ebből fedezték a P. típusú személygépkocsira felvett kölcsön végtörlesztését és egyéb vagyontárgyakat is vásároltak. Az ingatlant, a gépkocsit és a hiteltől vett ingóságokat a felperes birtokolja, ezért számára méltánytalan a törlesztés azonos arányú elszámolása.
- [12] Az I. rendű alperes a 2015. január 12-én előterjesztett viszontkeresetében 2012. november 1. napjától havi 20.000 forint többlethasználati díj és kamatai megfizetésére kérte a felperes kötelezését. Viszontkeresete ténybeli alapjaként arra hivatkozott, hogy a felperes visszaélészerűen gyakorolja a kizárólagos lakáshasználati jogát, mert 2012. október 12-től az ingatlanban él élettársa is. Az I. rendű alperes ezzel a helyzettel az ingatlan használatára vonatkozó egyezség megkötésekor még nem számolhatott.
- [13] A felperes a viszontkereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy az I. rendű alperes nagyanyja ajándékban nem részesítette, mert szülei az ingatlan reá jutó vételárát kiegyenlítették. Az építkezésen a felperes és az I. rendű alperes rokonai azonos számban vettek részt és az I. rendű alperes szülei a családi házba való beköltözésig gyermekük, menyük és unokáik számára szívességi lakáshasználatot biztosítottak. Hangsúlyozta, hogy az ingatlan kizárólagos tulajdonát minden terhével kívánja megszerezni, ezért ellenezte, hogy a II. rendű alperessel szemben fennálló hiteltartozással kapcsolatban csak részben történjen meg az elszámolás. Kérte a teljesített törlesztés azonos arányú elszámolását és élettársi kapcsolata hiányában a többlethasználati díj iránti követelés elutasítását.

- [14] A II-III. rendű alperesek a bejegyzett jogaik fenntartása esetén a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [15] Az elsőfokú bíróság ítéletével az ingatlan közös tulajdonát megszüntette, az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni illetőségét a felperes tulajdonába adta és az I. rendű alperest 323.944 forint megfizetésére kötelezte házastársi közös vagyon megszüntetése jogcímén. A viszontkeresetet elutasította és a II-III. rendű alpereseket a közös tulajdon megszüntetésének tűrésére kötelezte. Megállapította, hogy a II. rendű alperessel szemben fennálló kölcsöntartozás visszafizetése a továbbiakban a felperest terheli és a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény (a továbbiakban: elszámolási törvény) 5. pontja szerinti elszámolás eredményeként az esetleges túlfizetés a felperest és az I. rendű alperest azonos arányban illeti meg. Az illetékes földhivatal megkeresésével rendelkezett a jogváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.
- [16] Ítélete indokolásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 579. § (1) bekezdésére és az 582. § (3) bekezdésére hivatkozással az I. rendű alperes előadása, továbbá az ajándékozói, valamint a felperes édesapjának tanúvallomása alapján megállapította, hogy a felperes ténylegesen adásvétel útján jutott a telekingatlan 1/2 tulajdoni hányadához, ezért az ajándék visszakövetelésének törvényi feltételeit nem vizsgálta.
- [17] Bizonyított, hogy a családi ház kalákában épült, az építkezésen dolgozott a felperes és az I. rendű alperes édesapja, továbbá mindkét család részéről 9-9 személy, akiknek munkáját a volt házastársak visszasegítették. A felperes sógora, K. A. a villanyszerelő-, az I. rendű alperes rokona, B. L. pedig az ács szakmunkát végezte díjazás nélkül és munkavégzésük visszasegítésre került. A két család a segítők ellátását is közösen oldotta meg, a felperes családja adta a főzéshez szükséges alapanyagokat, míg a főzést és az étkezést az I. rendű alperes nagymamájánál biztosították. A volt házastársak gyermekeikkel együtt az I. rendű alperes szüleinél laktak szívességi lakáshasználóként, ez azonban nem alapozza meg az alperes azon igényét, hogy ennek értékét a bíróság a tulajdoni hányadok meghatározásánál a javára számolja el. Az I. rendű alperes szülei a családi kapcsolatot, a szülő-gyermeki viszony alapján és unkáikra is tekintettel biztosították a szívességi lakáshasználatot. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta azt is, hogy az ingatlanforgalmi szakértő véleményének beszerzéséig és az őt megillető megváltási ellenérték megjelöléséig az I. rendű alperes nem vitatta az ingatlan bejegyzett tulajdoni hányadok szerinti közös tulajdonát.

- [18] A 2007. november 28-i kölcsönszerződésből kitűnően a felperes és az I. rendű alperes adóstársként vettek fel a II. rendű alperestől a deviza alapú, szabad felhasználású kölcsönt, amely a felek közös adóssága attól függetlenül, hogy annak teljes összegét vagy csak egy részét fordították az ingatlanra. Ezért a felvett hitel visszafizetése a volt házastársakat azonos arányban terheli. A felperes az életközösség megszűnése után a kölcsönből rá eső résznél többet törlesztett, ezért ennek megtérítését követelheti az I. rendű alperestől (BH 1992.177., BH 1995.155.).
- [19] A felperes 2010. szeptember 1-től 2015. március 3. napjáig 3.239.575 forint törlesztést teljesített, a per alatt nem történt meg a tulajdonjogát elvesztő I. rendű alperesnek a kölcsön kötelemből történő kiengedése, ezért a kölcsön viseléséről a felperes és az I. rendű alperes egymás közötti jogviszonyára irányadó módon döntött az elsőfokú bíróság. Hangsúlyozta, hogy az életközösség megszűnésétől az I. rendű alperes helyett is a felperes fizette a törlesztő részleteket. A rendszeres törlesztés nyilvánvalóan a felperes érdekében áll, hiszen ennek hiányában a 2007. november 28-án kelt közjegyzői okirat 12. pontjában foglaltaknak megfelelően, a II. rendű alperes jogosult a követelés érvényesítésére, az ingatlanból való kielégítésére peres eljárás nélkül, közvetlenül bírósági végrehajtás útján. A felperes nemteljesítése esetén az I. rendű alperes igényét fizetési meghagyás útján érvényesítheti volt házastársával szemben.
- [20] Az elszámolási törvény 4. pontjában meghatározott elszámolási szabályok szerint a II. rendű alperes az adóstársakkal szembeni elszámolásra köteles. Túlfizetés esetén, ennek összegét az 5. § szerint a tőketartozás terhére előtörlesztésként köteles elszámolni, amely a feleket azonos arányban illeti meg.
- [21] Az elsőfokú bíróság az ingatlan közös tulajdonának megszüntetéséről a Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján határozott. Az elfogadott szakvélemény szerint az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 10.000.000 forint, a II. rendű alperessel szemben fennálló hiteltartozás összege 8.771.412 forint, így az ingatlan nettó értéke 1.228.588 forint. Ebből az I. rendű alperesre jutó rész 614.294 forint és megilleti 681.500 forint ingó értékkiegyenlítés, ezért az I. rendű alperesnek 1.295.794 forint jár. A felperes 2010. szeptember 1. napjától 2015. március 3. napjáig 3.239.575 forint hiteltörlesztést teljesített, amelyből az I. rendű alperes tartozása 1.619.788 forint, így a felperest a házastársi közös vagyon megosztása eredményeként 323.994 forint illeti meg.
- [22] Az elsőfokú bíróság a többlethasználati díj iránti viszontkeresetet is alaptalannak ítélte. Hangsúlyozta, hogy a volt házastársak 2012. február 22-én kötött jogerős egyezséggel rendezték az ingatlan használatát, az I. rendű alperes többlethasználati díj iránti igényéről lemondott.
- [23] Az I. rendű alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéstől rendelkezőit részben megváltoztatta és az I. rendű alperest

terhelő értékkülönbözlet összegét - a felperes által a jogerős ítélet meghozataláig kifizetett törlesztő részletek elszámolásával - 529.376 forintra felemelte. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

- [24] Ítélete indokolása szerint az I. rendű alperes elismerésére tekintettel az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az I. rendű alperes önként, a visszatérés szándéka nélkül költözött el az ingatlanból. Ezt a 9. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben maga adta elő és úgy nyilatkozott, hogy az ingatlanhoz kulccsal rendelkezik, esetenként ellenőrzi az ingatlan állapotát.
- [25] Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes előadása, az ajándékozó tanúvallomása alapján megalapozottan vont következtetést arra, hogy a telek 1/2 része nem tekinthető a felperes részére nyújtott ajándéknak, mert azt a felperesi szülők megvásárolták a felperes részére. A felépítmény tekintetében is okszerűen mérlegelte a bizonyítékokat, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállással és az abból levont jogi következtetéssel egyetértett. Nyomatékosan kiemelte, hogy az építkezés az életközösség fennállása alatt történt, ezért a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (a továbbiakban: Csjt.) 27. § (1) bekezdésében foglalt törvényi vélelemmel szemben a különvagyoni igényt a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 164. § (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperesnek kellett volna bizonyítania. A szüleinél történő szívességi lakáshasználat pedig különvagyoni hozzájárulásként nem számolható el.
- [26] Alaptalanul hivatkozott az I. rendű alperes arra is, hogy az ő rokonai, barátai nagyobb részben vettek részt az építkezésben, mint a felperes hozzátartozói, illetőleg ismerősei. A PK 281. számú állásfoglalás szerint a szülők, rokonok hozzájárulását rendszerint az ő gyermekük különvagyonaként kell elszámolni. Ennek megtérítésére a házastárs akkor is igényt tarthat, ha az ajándék visszakövetelésének feltételei nem állnak fenn. Ha azonban az építkezésben ingyenes segítségnyújtásként mindkét család részt vesz és a vagyoni ráfordítások, a munkavégzések pontos elszámolására nincs mód, az egyenlő arányú ráfordítást kell vélelmezni, ha csak az egyik házastárs nem bizonyítja a másik házastársat lényegesen meghaladó különvagyoni hozzájárulását. Ebből következően a közel azonos mértékű ráfordítás esetén egyik házastárs sem érvényesíthet megtérítési igényt a másikkal szemben.
- [27] A perben az I. rendű alperes maga is utalt arra, hogy B. L.-nak többször segített, akinek tanúvallomása igazolta, hogy a házastársak építkezésén végzett munkája és az I. rendű alperes segítsége egyenértékű volt. Az I. rendű alperes az építkezés alatt egyébként is a tanú alkalmazásában állt, bért viszont nem kapott. A közöttük fennállt jogviszonyból következően a tanú egyéb munkáknál is igénybe vette az I. rendű alperest, mint alkalmazottját. Ezért nem indokolt B. L. szakipari munkájának elszámolása az I. rendű alperes javára, az egyéb segítőköt illetően pedig megállapítható,

hogy a két család részéről a segítség mértéke azonos volt. Így a méltányosság figyelembevételével sincs lehetőség az általános szabályoktól való eltérésre.

- [28] Az I. rendű alperes alaptalanul kifogásolta a hitel elszámolásának módját, mert a felvett hitel a Csjt. 27. §-a alapján a házastársak közös adóssága, annak visszafizetésére egyenlő arányban kötelesek. Ebből a szempontból nem releváns, hogy a felvett hitel egy részét a beruházásra, míg más részét ingóságok vásárlására fordították. Nincs jelentősége annak sem, hogy a hitelből vásárolt vagyontárgyak az életközösség megszakadását követően a felperes birtokában maradtak, mert a hitelből vásárolt ingóságok a felperes oldalán elszámolásra kerültek.
- [29] Az I. rendű alperes többlethasználati díj iránti igénye sem alapos, mivel nem bizonyította, hogy a felperes élettársi kapcsolatban él az ingatlanban. Így nem állapítható meg, hogy az egyezség megkötése óta olyan körülményváltozás történt, amely indokolná a többlethasználati díj megállapítását.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [30] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen az első- és a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára. Másodlagos felülvizsgálati kérelmében azt kérte, hogy a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével a Kúria hozzon a jogszabályoknak megfelelő határozatot. A méltányos rendezés követelményével összhangban állapítsa meg, hogy a telek a különvagyonra, kötelezze a felperest a felépítmény műszaki értékének alapul vételével 9.526.352 forint megváltási ellenérték, 2012. november 20. napjától 2015. október 29. napjáig terjedő időszakra 700.000 forint lejárt többlethasználati díj megfizetésére és a felperes javára az általa kifizetett törlesztő részletek 33,61 %-t, azaz 1.226.879 forintot számoljon el és állapítsa meg, hogy a volt házastársak belső viszonyában a fennmaradó hiteltartozás a felperest terheli.
- [31] Az I. rendű alperes jogszabálysértésként a Csjt. 27. § (1) bekezdését, a 28. § (1) bekezdését, a 31. § (2) és (5) bekezdését, a Ptk. 141. §-t, az 579. § (1) bekezdését és az 582. § (3) bekezdését, továbbá a Pp. 206. § (1) bekezdését jelölte meg.
- [32] A felülvizsgálati kérelem részletes indokai szerint a méltányosság alkalmazásával a szülei által nyújtott jelentős értékű természetbeni tartás és ingyenes lakáshasználat, továbbá rokonainak, ismerőseinek a munkavégzése javára elszámolható.
- [33] Kifogásolta, hogy a szíveségi lakáshasználatban kapcsolatban a tényállás nem került feltárásra, az elsőfokú bíróság nem nyilatkoztatta meg szüleit arra: a közös lakóház befejezéséig biztosított lakáshasználat szíveségi alapon történt-e, nem vezette-e őket olyan általános szülői elvárás, hogy gyermekük

házassága tartós lesz.

- [34] Az elsőfokú eljárásban lehetőség volt az építkezés során nyújtott segítség számszerűsítésére és a szerzési arányok szerinti kimutatására. B. L. jelentős értékű szakmunkájának figyelmen kívül hagyása súlyosan sérti a vagyonmegosztás méltányos rendezésének követelményét. Ennek érvényesülését biztosítja, hogy a közös tulajdon megszüntetésénél nem a forgalmi, hanem a műszaki értéket vette alapul.
- [35] Az ingatlant nem önként és nem végleges jelleggel hagyta el, arra a házastársak közötti gyakori veszekedések miatt került sor és a perben az osztott használat elrendelését is kérte. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a többlethasználati díjra vonatkozó viszontkeresetét bizonyítási indítványának teljesítése nélkül utasította el. Álláspontja szerint követelése megalapozott, mert az egyezség megkötésekor a felperes a közös kiskorú gyermekekkel lakott az ingatlanban, a kizárólagos lakáshasználat az ő lakhatásukat biztosította. Ebben az időpontban még nem láthatta előre azt, hogy az ingatlanba a felperes élettársa is beköltözik.
- [36] A közös adósságnak a jogerős ítélet szerinti elszámolása súlyosan méltánytalan, mert a felperes lakhatása biztosított, az I. rendű alperesnek jutó részt részletekben fizetheti meg a hitel törlesztésével, az ingatlan értéknövekedése is a felperest gazdagítja. Ugyanakkor a törlesztés nem teljesítése esetén a nem tulajdonos I. rendű alperessel szemben a pénzügyi közvetlenül felléphet, végrehajtási eljárást is kezdeményezhet.
- [37] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.
- [38] A II-III. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [39] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [40] Az ingatlanra érvényesített tulajdoni igény
- [41] A közös vagyon védelmét biztosító, a Csjt. 27. § (1) bekezdésében foglalt törvényi vélelem alapján a házasság megkötésével a házastársak között a házassági életközösség idejére házastársi vagyonközösség keletkezik, és ennek megfelelően 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.
- [42] A Csjt. 31. § (2) bekezdése alapján a házassági életközösség megszűnésekor a vagyonközösség megszűnik, és bármelyik házastárs követelheti a közös vagyon megosztását azzal, hogy ennek során igényelni lehet a közös vagyonból a különvagyonba, illetőleg a különvagyonból a közös vagyonba történt beruházások megtérítését. A Ptk. 116. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonosa, ha a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás

feltüntesse. Az ingatlan-nyilvántartás - ha jogszabály kivételt nem tesz - a tulajdonjog és más jogosultságok fennállását hitelesen tanúsítja. A közhitelesség e törvényi vélelmével szemben ellenbizonyításnak van helye: bizonyítható, hogy az abban foglaltak a valóságnak nem felelnek meg, a szerzés különvagyoni ráfordítás folytán nem egyenlő arányú közös tulajdont keletkeztetett, ezáltal a tulajdonjog egyenlő arányú ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem helytálló. A szerzésre vegyült alvagyonok, részben közös, részben pedig a különvagyonok felhasználásával került sor.

- [43] A törvényes vélelmekkel szemben a bizonyítás a Pp. 3. § (3) bekezdése és a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a különvagyont, illetőleg a számára kedvezőbb arányú szerzés tényét állító házastársat terheli. Egyértelműen meggyőzően, tehát kétség nélkül azt kell bizonyítania, hogy a vagyontárgy megszerzése, illetőleg a beruházás időpontjában a különvagyona rendelkezésre állt és ezt megtérítésre alapot adó módon ténylegesen valamely vagyontárgy megszerzésére vagy valamely beruházás költségére fordította.
- [44] Az eljáró bíróságok a közös vagyon mellett szóló törvényi vélelem alapján megalapozottan értékelték az I. rendű alperes terhére azon állítása bizonyítatlanságát, hogy az építési telek nagyanyja ajándékként, a Csjt. 28. § (1) bekezdés b) pontja szerinti különvagyona volt. Az I. rendű alperes az 50. sorszámú jegyzőkönyvben beismerte [Pp. 163. § (2) bekezdés], hogy a felperes szülei 100.000 forintot adtak nagyanyjának az ingatlan megvásárlására. Beismerését az ajándékozó és a felperes édesapjának tanúvallomása tovább erősítette (56. sorszámú és 59. sorszámú jegyzőkönyv), ezért az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül állapították meg, hogy a felperes ténylegesen adásvétel jogcímén szerezte meg az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát. A Ptk. 579. §-a szerinti ingyenes juttatás hiánya pedig fogalmilag kizárja az ajándék visszakövetelését, a Ptk. 582. § (3) bekezdésében foglalt törvényi feltételek vizsgálatát.
- [45] Nem eredményezhet többlet tulajdoni hányadot az I. rendű alperes javára a szülei által a felperes és a közös gyermekek számára átmenetileg biztosított szívdességi lakáshasználat és az I. rendű alperes által állított ellenszolgáltatás nélküli teljes ellátás, továbbá egyéb juttatás ténye sem. Az eljáró bíróságok helyesen jutottak arra az egyező következtetésre, hogy az I. rendű alperesi szülők a közeli hozzátartozói kapcsolatra tekintettel, a házastársak boldogulása céljából nyújtottak ingyenes szolgáltatásokat, amelyek utóbb az I. rendű alperes egyoldalú döntése alapján visszterhessé nem tehetők.
- [46] A Kúria utal arra is, hogy a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján a peranyag szolgáltatási kötelezettség - a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítékok rendelkezésre bocsátása - a feleket terheli. A házastársi közös vagyon megosztása iránti kereseti (vizontkereseti) kérelem esetén eljárásjogi megengedő szabály hiányában [Pp. 164. § (2) bekezdés] a bíróság hivatalból bizonyítást nem folytathat (BH 1999.565.), és ez a tilalom a Pp.

239. §-a szerint a másodfokú eljárásra is irányadó. Ebből következően az elsőfokú bíróságot nem terhelte a felülvizsgálati kérelem szerinti, a juttatás jellegének és a szülői elvárás tartalmának tisztázására vonatkozó kötelezettség.

- [47] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében az építkezésen dolgozó családtagok és ismerősök által végzett munka mértékére és értékelésére vonatkozó bizonyítás eredményének bírói mérlegelését támadta. A Kúria több alkalommal kifejtette, hogy a mérlegelésen alapuló jogerős határozat megalapozatlansága a felülvizsgálati eljárásban csak akkor állapítható meg, ha a tényállás feltáratlan maradt, vagy a megállapított tényállás iratellenes, kirívóan okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmazó mérlegelésen alapul (BH 1996.973.). A felülvizsgálati eljárásban nincs lehetőség a bizonyítékok felülmérlegelésére, ha az egyes bizonyítékokból eltérő következtetés is levonható lett volna; az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (BH 2013.119.).
- [48] Az adott esetben a bizonyítékok felülmérlegelésére alapot adó jogszabálysértés nem volt. Az eljáró bíróságok a tényállást a felek előadásának és a bizonyítékoknak az egybevetése alapján, azok összességében történő értékelésével, a Pp. 206. §-ban foglalt elveknek megfelelően állapították meg. A Kúria az ebből, továbbá a PK 281. számú állásfoglalás helyes alkalmazásával levont következtetésekkel maradéktalanul egyetért, ezek megismétlésére nincs szükség.
- [49] A felperes és az I. rendű alperes által közösen felvett hitel törlesztésének elszámolása
- [50] Kétségtelen, hogy a felperes és az I. rendű alperes az ingatlanban 2008. évben végzett beruházások költségeit, a közös vagyona tartozó személygépjármű végtörlesztését és egyes vagyontárgyak vételárát a II. rendű alperestől egyetemleges adóstársi kötelezettségvállalással felvett hitelből fedezték. A Kúria több közzé tett határozatában rámutatott: nem befolyásolja a közös szerzés tényét az, hogy a szerzés közös vagyoni aktívumok vagy közös vagyoni passzívumok (kölcsonök) felhasználásával történt (BH 1992. 177., BH1992. 641.). A Csjt. 27. § (1) bekezdése értelmében a közös vagyonhoz a házassági életközösség alatt közösen szerzett vagy létrehozott vagyontárgyak teljes egészében hozzátartoznak. A házastársak közös szerzése dologi hatályú, ezért az ingatlan továbbépítésére, egyes vagyontárgyak megszerzésére és tehermentesítésére fordított közös vagyon folytán előállott értéknek megfelelő eszmei tulajdoni hányad a felek közös vagyona, függetlenül attól, hogy a közös ráfordítás közösen felvett hitelből történt. Az egyetemleges kölcsöntartozás ugyanis a közös vagyon terhe.
- [51] Az elsőfokú és a jogerős ítélet a hitelből létrejött vagyongyarapodást a házastársak azonos arányú tulajdonszerzéseként számolta el. Az első- és a másodfokú bíróság helyesen fejtette ki

azt is, hogy a közös célokra felhasznált hitelszerződésből eredő teljes tartozás a volt házastársak egymás közötti jogviszonyára irányadó Csjt. 27. § (1) bekezdése értelmében a felperes és az I. rendű alperes azonos mértékű közös adóssága, amelynek visszafizetésére a házastársak a külső jogviszonyban a Ptk. 337. § (1) bekezdése szerint egyetemleges kötelezettséget vállaltak. Az I. rendű alperest ezért az életközösség megszűnésétől a jogerős ítélet meghozataláig a felperes által kiegyenlített törlesztő részletek fele részének megfizetése terheli. A felperes a jogerős ítélettel az aktív vagyontól jelentős tartozással terhelt vagyontárgyhoz jutott, ezért az elsőfokú bíróság helytálló megállapítása szerint a volt házastársak egymás közötti viszonyában - az ettől eltérő megállapodásuk hiányában - a vagyontárgyat, azaz az ingatlant terhelő, a jogerős ítélet meghozatalakor fennálló teljes tartozás viselésére is a felperes köteles.

[52] A Csjt. 31. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a bíróságnak gondoskodnia kell arról, hogy a vagyoni igények rendezésénél egyik házastárs se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz. A méltányosság a vagyoni jogi ítélezésben korrekciós rendező elv, annak a méltánytalanságnak az elhárítására szolgál, melyet a közös vagyon megosztására vonatkozó általános szabályok [Csjt. 31. § (2)-(4) bekezdése] alkalmazása az egyedi esetben jelenthet. A bírói gyakorlat következetes abban, hogy a vagyonmegosztás általános szabályaitól való eltérésre méltányosságból csak egészen kivételesen és kellően indokolt esetben kerülhet sor. Az érdekek összehangolásának ugyanis kiemelkedő jelentősége van, az egyik fél javára gyakorolt méltányosság nem vezethet a másik féllel szembeni méltánytalansághoz.

[53] Az I. rendű alperes perbeli nyilatkozatainak egybevetéséből alappal következtethető, hogy a méltányossági szabály alkalmazását arra tekintettel kérte, hogy a felperessel közös döntése alapján felvett deviza alapú hitelből még fennálló tartozás megközelíti a teljes ingatlan forgalmi értékét. Az I. rendű alperes ezért az ingatlan nettó értékéből csak olyan mértékű részesedéshez jutna, amelyet a felperessel szemben fennálló tartozása felemészt. A perben azonban az I. rendű alperes nem bizonyította, hogy az ingatlanra különvagyont fordított, a hitelből vásárolt, illetve tehermentesített vagyontárgyak megosztása eredményeként az őt megillető értékkiegyenlítést a bíróság a javára elszámolta. A hitelszerződésből eredő és a még fennálló tartozás mértéke, a felperes jövőbeni teljesítőképességének esetleges bizonytalansága pedig még együttesen értékelve sem ad alapot arra, hogy a bíróság a méltányossági klauzula alkalmazásával biztosítsa házastársak vagyoni viszonyainak az I. rendű alperes álláspontja szerinti arányos és méltányos rendezését. A közös vagyon megosztására vonatkozó anyagi jogi szabályok megsértését eredményezné a felperes kötelezése az I. rendű alperes által igényelt, az ingatlan nettó forgalmi értékétől eltérő, a műszaki érték alapul vételével megjelölt megváltási ellenérték megfizetésére. Az pedig a felperes

számára nyilvánvalóan méltánytalan eredményre vezetne, ha a bíróság mérsékelné a közös tartozásra kifizetett törlesztések elszámolása címén az I. rendű alperes fizetési kötelezettségét.

- [54] A többlethasználati díj
- [55] Nem jogszabálysértő az első- és a másodfokú bíróságnak a többlethasználati díj megfizetése iránti viszontkeresetet elutasító egyező határozata, a döntés ténybeli és jogi indokolását azonban a Kúria az alábbiak szerint módosítja.
- [56] A tulajdonjog gyakorlásainak szabályai közül a Ptk. 140. § (1) bekezdése alapján a dolog birtoklására és használatára a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a joggyakorlás azonban nem vezethet a társtulajdonos jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére. A tulajdonostársak jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt teremtő szabály, a Ptk. 141. § szerint a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg.
- [57] A bírói gyakorlat a tulajdonostársak jogaiból és kötelezettségeiből eredő igények elbírálásához a PK 8. számú állásfoglalással nyújt támpontot annak kimondásával: ha az egyik tulajdonostárs a tulajdoni hányadánál nagyobb részt használ, a többlethasználatért járó időszakos pénzbeli kiegyenlítésről gondoskodni kell. A PK 279. számú állásfoglalás II. pontja pedig a volt házastársak között rendezi a jogviszonyt. Eszerint a többlethasználati díjra az a volt házastárs is igényt tarthat, aki a közös tulajdonú ingatlanból elköltözött. A távozó házastárs használati jogának a megszűnése a PK 8. számú állásfoglalásban foglaltak alapján a hasznokban való részesedésen, illetve a részesedés arányán nem változtat. Az elköltöző házastárs ezért az ingatlanban maradó házastárstól a kizárólagos, illetőleg a tulajdoni hányadot meghaladó használatért pénzbeli ellenértéket követelhet. A többlethasználati díj a birtoklási és használati jogától megfosztott házastárs hasznosítási jogán alapuló időszakos pénzbeli kiegyenlítés, amely őt tulajdonjogának fennállása alatt megilleti.
- [58] A hivatkozott törvényi rendelkezések és az ezekhez fűződő bírói gyakorlat alapján az I. rendű alperes az ingatlan kizárólagos használatáért többlethasználati díjra igényt tarthat. A követelés jogalapját nem érinti, hogy a felperes kizárólagos és ingyenes ingatlanhasználata a házastársak konszenzusán, a perbeli egyezségén alapul, továbbá az sem releváns, hogy az egyezség megkötése óta történt-e olyan körülményváltozás, amely indokolja a volt házastársak megállapodásának részbeni megváltoztatását. Az I. rendű alperes a többlethasználati díj iránti igénye azonban legfeljebb a viszontkereset előterjesztésének időpontjától, azaz 2015. január 12. napjától lehet alapos.
- [59] A bírói gyakorlat következetes abban is, hogy a házastársnak elsősorban a közös tulajdonú ingatlan használatára van joga, a többlethasználati díj iránti igénnyel csak akkor léphet fel, ha a felek megállapodása, a bíróság döntése miatt nincs lehetősége az ingatlan használatára, vagy ettől tulajdonostársa jogellenesen

elzárja (BH 1997.478., BH 1992.313.). A Kúria több közzé tett határozatában azt is kifejtette, hogy nem jár többlethasználati díj annak a házastársnak, aki a közös tulajdonú ingatlan használatának jogával önként hagyott fel (BH 2003.408., BH 1994.247., BH 1992.237.).

- [60] Nem vitás, hogy az I. rendű alperes a per kezdeti szakában az ingatlan osztott használatának elrendelését kérte (3. sorszámú jegyzőkönyv), a 2012. február 22. napján tartott tárgyaláson kötött jogerős bírói egyezség azonban a felperes számára biztosította az ingyenes és kizárólagos ingatlanhasználatot. Az I. rendű alperes beismerte azt is, hogy az ingatlant önként, a visszatérés szándéka nélkül hagyta el, az ingatlan kulcsa rendelkezésére áll, az ingatlanban időnként az ingatlan állapotának ellenőrzése céljából megjelent. Mindebből okszerűen csak az következtethető, hogy az I. rendű alperes számára a perbeli ingatlan használatát nem a felperes által létesített élettársi kapcsolat, illetőleg az élettárs beköltözésének ténye tette lehetetlenné. Ez legfeljebb csak annak következménye volt, hogy a házastársak életközössége 2010 augusztusában megszűnt és az I. rendű alperes 2010. december 25-én önként elköltözött az ingatlanból. Az I. rendű alperes részéről az ingatlanba való visszatérésre és az ingatlan közös használatára irányuló szándék hiányát nyomatékosan alátámasztja, hogy az ingatlanba rendszeresen visszajárt, de nem a használati jogának fenntartására, illetőleg biztosítására vonatkozó célzattal, hanem kizárólag az ingatlan állagának ellenőrzése érdekében. Az I. rendű alperes tehát az ingatlan használati jogát saját elhatározása alapján nem gyakorolta, ezért magatartásának következményeként az ingatlanban benmaradó felperestől többlethasználati díjat alappal nem követelhet.
- [61] A kifejtettekre tekintettel a Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet az anyagi jogi és az eljárásjogi szabályokat nem sérti, ezért azt a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [62] A Kúria az ítéletét a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.
- [63] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, a 14. §-a, továbbá a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdése, a 4/A. § (1) bekezdése alapján határozott a nagyobb arányban pernyertes felperest megillető, az ÁFÁ-t is tartalmazó arányos felülvizsgálati eljárási költség, továbbá a felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről. A felülvizsgálati eljárásban a II-III. rendű alpereseknek felszámítható költsége nem merült fel, ezért a Pp. 79. § (1) bekezdése alapján ennek tárgyában a

határozathozatalt mellőzte.

, 2016. október 25.

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k. a tanács elnöke, előadó bíró,
dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet
s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő