

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

Az ügy száma: Pfv.II.20.534/2016/9.

A tanács tagjai:

Dr. Makai Katalin a tanács elnöke

Dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna előadó bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit bíró

A felperes:

A felperes képviselője:

Dr. Marunák István ügyvéd

Az alperesek:

I. rendű

II. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Gulyás Szabó Andrea ügyvéd I. rendű képviselőjében

Dr. Ördög Judit jogtanácsos II. rendű képviselőjében

A per tárgya:

Tulajdonjog megállapítása, házastársi közös vagyon megosztása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

I. rendű alperes

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Gyulai Járásbíróság 5.P.20.555/2013/30.

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Gyulai Törvényszék 9.Pf.25.442/2015/14.

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 (egyszáz-huszonhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 185.000 (egyszáz-nyolcvanötezer) 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] Az I. rendű alperes a L., H. u. 23. szám alatti ingatlan kizárólagos tulajdonjogát az 1992. szeptember 21. napján kelt adásvételi szerződéssel szerezte meg. A telken egy 42 négyzetméter alapterületű ingatlan állt. Az I. rendű alperes családi ház

építésére építési engedélyt kapott.

- [2] A felperes és az I. rendű alperes 1993. július 31. napján kötöttek házasságot, előtte élettársi kapcsolatban nem éltek. Két gyermekük született, a már nagykorú A. és a jelenleg még kiskorú D.
- [3] A házasság megkötését követően az ingatlant közművesítették, a vizet és a villanyt bevezették. Az 1994. október 19-én elkezdődött építkezés eredményeként 2001. évre 84 négyzetméter alapterületű lakóépület készült el. A felperes és az I. rendű alperes 2002 szeptemberében az ingatlant további 40 négyzetméter alapterületű tetőtér és terasz kialakításával bővítették. A kivitelezés túlnyomórészt a családtagok, ismerősök segítségével, házilagos kivitelben történt, az építkezéshez az I. rendű alperes jelentős személyes munkájával járult hozzá (a 2002. évi bővítést maga végezte). A felek az építkezést banki kölcsönből, illetve szociálpolitikai támogatásból finanszírozták. Az I. rendű alperes szülei 470.376 forint összegben különböző építési anyagokat vásároltak. 2010. december 15-én a felperes a II. rendű alperestől 3.500.000 forint adósságrendező, illetve szabad felhasználású kölcsönt vett fel, amiből a felek kiegyenlítették a korábbi tartozásukat.
- [4] A felek házassági életközössége véglegesen és mindenre kiterjedően 2011. augusztus 16. napján szakadt meg, amikor a felperes a fenti ingatlanból elköltözködött. 2011 novemberében az I. rendű alperes a lakóingatlan zárát lecserélte, a felperesnek kulcsot nem biztosított.
- [5] A perbeli ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 7.800.000 forint. A telek forgalmi értéke 200.000 forint, a melléképület forgalmi értéke 500.000 forint. A II. rendű alperes felé 2011. augusztus 16-án 3.450.455 forint, 2014. november 20-án 3.048.561 forint tartozás állt fenn. Az életközösség megszűnése óta a közös adósságot az I. rendű alperes törleszti. A felperesnek 2011. augusztus 1.-e 2014. március 5.-e között a két gyermek után 549.443 forint gyermektartásdíj hátraléka keletkezett, illetve az I. rendű alperes javára megítélt 6.350 forint perköltséget nem fizette meg.
- [6] A felek házasságát a bíróság felbontotta és a közös ingó vagyont megosztotta, az ítélet a Gyulai Törvényszék 2.Pf.25.275/2013/4. számú ítéletével 2014. november 24-én jogerőre emelkedett.

A kereseti kérelem és az I. rendű alperes védekezése

- [7] A felperes keresetében azt kérte: a bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlanon házastársi közös vagyon jogcímén 45/100 tulajdoni hányadban tulajdonjogot szerzett. Keresete megalapozásául előadta, hogy az I. rendű alperessel 1990 júliusától együtt éltek és 1991-től már pénzeiket is közösen kezelték. Az építkezésben mindkét család részt vett, egyenlő mértékben nyújtottak segítséget, ezért a szüleitől kapott támogatás különvagyonaként való elszámolására nem tartott igényt. Kérte, hogy a bíróság a közös tulajdont szüntesse meg és az őt megillető tulajdoni hányad

megváltására az I. rendű alperest jogosítsa fel, a megváltási árat a beköltözhető forgalmi érték alapulvételével határozza meg. A bíróság 2011. szeptember 1. napjától kezdődően kötelezze az I. rendű alperest többlethasználati díj megfizetésére, amelyet havi 10.000 forint összegben jelölt meg. Az utolsó közös lakásból ugyan saját elhatározásából, de a gyermekek érdekében költözködött el, mivel az I. rendű alperes kijelentette, hogy amennyiben ő nem megy el, akkor a gyermekek költöznek el. Ezt követően viszont a használati jogával nem tudott élni, az I. rendű alperes a zárat lecserélte, ami lehetetlenné tette az ingatlanba való visszajutását.

- [8] Az I. rendű alperes cáfolta a felperes élettársi kapcsolatra tett kijelentését. A házastársi közös vagyon jogcímén előterjesztett tulajdoni igény jogalapját nem vitatta, mértékét azonban eltúlzottnak tekintette és a tulajdoni hányadok megállapításakor kérte különvagyona figyelembe vételét. Különvagyónaként - a házasság megkötése előtt szerzett vagyontárgyként - a (bekerített) telket, a rajta levő ingatlannal 900.000 forint értékben jelölte meg, valamint (a szakértői vélemény alapján) 2.700.000 forint összegben határozta meg az építkezésen a családtagja (édesapja), a saját és az ismerősei munkájának pénzbeli ellenértékét. Az építkezés ugyanis a villanyszerelés kivételével házilagos kivitelezéssel valósult meg, a munkákat rokonai, ismerősei a rá való tekintettel végezték. A szülei pénzzel is támogatták őt, a bank felé fennálló hitel törlesztésére minden hónapban 20.000 forintot adtak, illetve építőanyagot vásároltak. A részükről nyújtott támogatás - mint ajándék - szintén a különvagyónak minősül, ezért a tulajdoni hányad meghatározásánál további 875.188 forint összegnek az elszámolására tartott igényt. Számítása szerint - a lakott forgalmi érték alapján a felperest az ingatlanból 19/100 tulajdoni hányad illet meg (10. sorszámú viszontkereset).
- [9] Az I. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte azzal, hogy a felperes bármilyen arányú tulajdoni hányadát magához váltja és a két közös gyermek lakhatásának biztosítása miatt a megváltási ár alapja a lakott forgalmi érték legyen. A fizetendő megváltási árba beszámítani kérte a felperest terhelő gyermektartásdíj hátralékot (549.443 forint összegben), a II. rendű alperes felé fennálló hitelre az életközösség megszűnése óta általa kifizetett törlesztőrészleteket (878.500 forint), illetve a felperest terhelő 6.350 forint perköltséget. Számítása szerint a felperesnek járó megváltási ár 664.962 forint, a felperessel szemben fennálló követelése viszont 1.622.617 forint. Az értékkülönbözet összegére késedelmi kamatkövetelése volt. Kérte, hogy a bíróság a perbeli ingatlan kizárólagos használatára őt jogosítsa fel. A felperes többlethasználati díj iránti keresetét - jogalap hiányában - a bíróság utasítsa el, mert a felperes az ingatlanból önként távozott el és a költségek (bankhitel) törlesztésében sem működött közre. A zárcsere tényét nem vitatta, állította, hogy ez a felperes használatát nem akadályozta, mivel a

külső kapun be tudott jutni, a lakáshoz tartozó kulcsot pedig azon a helyen tárolják, ahol együttélésük alatt is tartották.

- [10] Összesített viszontkeresetben kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest 1.715.061 forint tőke után 2013. február 15-től 2014. október 29-ig 111.993 forint összegű kamatának, valamint az 1.050.099 forint tőkeösszeg után 2014. október 30. napjától a törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére. A bíróság rendelkezzen arról is, hogy a II. rendű alperes felé fennálló kölcsöntartozás a jövőben is egyenlő arányban terheli őket.
- [11] A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Azt nem vitatta, hogy az I. rendű alperes szülei havi 20.000 forint támogatásban részesítették őket, ezt a pénzt azonban nem az építkezésre felvett hitelre, hanem a személygépkocsi hiteltörlesztésére fordították. Az építkezésre vásárolt anyagok számlái még nem igazolják az ellenérték különvagyonni jellegét. A megváltási árnál nem a lakott forgalmi értéken kell elszámolni, mert a tulajdonosi jogaiból eredő használati jogával az I. rendű alperes magatartása miatt nem tudott élni, a nagykorú gyermek lakhatásának a biztosítása már nem jogi kötelezettség, a kiskorú gyermek tartásához pedig tartásdíj formájában hozzájárul.
- [12] A II. rendű alperes a felperes keresetének a teljesítését nem ellenezte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [13] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a L., belterület 652/1 helyrajzi számon felvett, természetben a L., H. u. 23. szám alatti ingatlanban a felperes házastársi közös vagyon jogcímén 43/100 osztatlan közös tulajdoni hányadot megszerzett. Felhívta az illetékes földhivatalt a felperes tulajdonjogának bejegyzésére. A II. rendű alperest a tulajdonjog megállapításának tūrésére kötelezte. Az ingatlan kizárólagos használatára az I. rendű alperest jogosította fel. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy a felperesnek 2014. július 1. napjától kezdődően 2014. november hó 30-ig bezárólag havi 8.600 forint többlehasználati díjat fizessen meg. A közös tulajdont megszüntette és a felperes tulajdoni hányadának megváltására 3.381.200 forint megváltási ár megfizetésével az I. rendű alperest jogosította fel. Megállapította, hogy a felperesnek és az I. rendű alperesnek a II. rendű alperes felé 2011. augusztus 16-án fennálló közös tartozásának a megfizetése kizárólag az I. rendű alperest terheli. A felperesnek járó megváltási árba beszámította a felperes 549.443 forint összegű gyermektartásdíj hátralékát, valamint ezen összeg után járó 100.000 forint törvényes mértékű kamatot, továbbá 6.350 forint lejárt tartozást. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította.
- [14] Az elsőfokú bíróság széleskörű bizonyítási eljárás lefolytatását követően a perre irányadó 1952. évi IV. törvény (továbbiakban: Csjt.) 27. § (1) bekezdése, a 28. § (1) bekezdése, a 31. § (2)

bekezdése és az 1959. évi Ptk. 147. §-a és 148. §-a alapján bírálta el a jogvitát.

- [15] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felek életközössége a házasságkötésükkel kezdődött, mivel a felperes a házasságkötést megelőző élettársi kapcsolat tényét nem tudta bizonyítani. Ebből következően a Csjt. 27. § (1) bekezdéséből kell kiindulni azzal, hogy a Csjt. 28. § (1) bekezdésében meghatározott különvagyon az arra hivatkozó félnek kell bizonyítania. Az I. rendű alperes a felépítménnyel rendelkező telekingatlan Csjt. 28. § (1) bekezdés a) pontja szerinti különvagyon jellegét bizonyította. Tény, hogy a perbeli ingatlanon az építkezés a felek házassági életközösségének időtartama alatt történt, ezért a Csjt. 27. § (1) bekezdésének törvényi vélelmével szemben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperest terhelte a további különvagyonra vonatkozó állításainak kétséget kizáró bizonyítása. Az I. rendű alperes a bizonyítási kötelezettségének pedig csak részben tudott eleget tenni.
- [16] Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes szülei által megvásárolt építkezési anyagokat 470.376 forint összegben elfogadta, az ezt meghaladó különvagyon igényt azonban bizonyítottság hiányában elutasította. A peradatok értékeléséből arra a következtetésre jutott, hogy az építkezésen a rokonok segítsége egyenlő arányúnak tekinthető, M. Á. tanú segítségét pedig az I. rendű alperes - a házassági életközösség alatt - ugyancsak munkával visszasegítette. Az I. rendű alperes javára saját munkája a Csjt. 27. § (1) bekezdése értelmében különvagyonként nem számolható el.
- [17] Az elsőfokú bíróság nem találta kétséget kizáróan bizonyítottanak az I. rendű alperes azon állítását sem, hogy a szülői támogatást a II. rendű alperestől felvett, illetve a korábbi hitel törlesztő részleteire fordították. A felperes a pénztámogatás tényét nem vitatta, de azt állította, hogy abból az autóvásárláshoz felvett hitel részleteinek fizetését teljesítették. Az I. rendű alperest tehát annak bizonyítása terhelte, hogy a szülői támogatásból az építkezésre felvett kölcsön törlesztőrészleteit fizették ki. A támogatás felperesi elismerésén túlmenően ezt az I. rendű alperes nem bizonyította. Az édesapja vallomása a havi pénztámogatást ugyan alátámasztotta, ez azonban önmagában azt még nem bizonyítja, hogy a felek azt ténylegesen a bankhitel visszafizetésére fordították.
- [18] A fentiek alapján az elsőfokú bíróság az építkezés anyagi finanszírozására az I. rendű alperes különvagyon igényét a 470.376 forintot meghaladóan nem találta alaposnak, ebből következően a törvényi vélelem alapján a bekerülés költségét a közös vagyonból teljesítettnek kell tekinteni. A bíróság az építkezés költségeire, az ingatlan értékének meghatározására szakértőt rendelt ki, a szakvéleményt aggálytalannak ítélte és ítélete alapjául elfogadta. A szakvélemény alapján a telek értékét 200.000 forintban, a felépítmény értékét 500.000 forintban határozta meg és nem fogadta el az I. rendű alperesnek a bekerítettség miatti további 200.000 forint értéknövekményre tett állítását. A bíróság a szakértőt a

tárgyaláson meghallgatta, aki a telek 200.000 forint értékét fenntartotta. Az elsőfokú bíróság szerint a szakértő okszerű magyarázatot adott a telekingatlan értékére és arra is, hogy a telek esetleges bekerítettsége az ingatlan forgalmi értékében miért nem jelenik meg olyan összegben, mint ahogy azt az I. rendű alperes állítja.

- [19] A fentiek alapján az I. rendű alperes különvagyonaként számolandó el a telek 200.000 forint, a meglévő felépítmény 500.000 forint, illetőleg a szülők által vásárolt anyagok 470.376 forint, összesen 1.170.376 forint összege. A szakértői vélemény alapján csak az ingatlan jelenlegi forgalmi értékéből lehetett kiindulni, azt a felek 7.800.000 forintban elfogadták. Az I. rendű alperesi különvagyonot levonva a közös vagyon értéke 6.629.624 forint (7.800.000-1.170.376), az egy fő jutója 3.314.812 forint, amely alapján a felperest 43/100 tulajdoni hányad illet meg.
- [20] A felek kérelmeinek megfelelően az elsőfokú bíróság a Ptk. 148. § (2) bekezdése szerint a közös tulajdont megszüntette. A perben vitatott volt, hogy a megváltási ár meghatározásakor a beköltözhető, vagy a lakott forgalmi értékből kell kiindulni. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a lakott forgalmi érték alapján történő meghatározás a felperesre nézve súlyosan méltánytalan lenne. Kétségtelen, hogy gyermektartásdíj hátralék terheli (aminek a beszámítását a felperes nem ellenezte), de az ingatlan használati jogával évek óta nem tud élni, az édesanyjánál, illetve a vele párkapcsolatban levő személynél lakik. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a házasság felbontása az egyik házastárs teljes anyagi ellehetetlenülésével nem járhat együtt. Amennyiben ugyanis a bíróság a gyermekek bentlakásával járó értékcsökkenést a felperesre hárítja, önálló életkörülményeinek a biztosítása kétségessé válik. Mindezen körülmények együttes értékelésével az ingatlan megváltási ára meghatározásakor a beköltözhető forgalmi értéket vette alapul.
- [21] Az elsőfokú bíróság alaposnak ítélte a felperes többlethasználati díj iránti igényét. Álláspontja szerint a felperes a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján sikerrel bizonyította azt, hogy az I. rendű alperes magatartása miatt használati jogával nem tudott élni. Ezt az igényét a perben előterjesztette, így függetlenül attól, hogy az I. rendű alperes viseli az ingatlan felépítéséhez felvett jelzálogjoggal biztosított hitel törlesztését, a többlethasználati díj megfizetésére köteles.
- [22] A feleknek az életközösség megszűnésekor még fennálló - okirattal igazolt - közös adósságának a felperesre jutó részét a megváltási ár összegéből levonta, így az I. rendű alperesnek azon állítása, hogy a felperes a többlethasználati díjra azért sem tarthat igényt, mert a különválás óta kizárólag ő fizeti a hiteleket, a kétszeres elszámolás miatt nem foghat helyt.
- [23] Az elsőfokú bíróság számítása szerint a felperesnek jár a megváltási ár: 3.381.200 forint, a többlethasználati díj: 58.830 forint, azaz összesen 3.440.030 forint. Az I. rendű alperesnek jár

a hiteltartozásból az életközösség megszűnése időpontjában még fennmaradt összegnek a fele, 1.725.227 forint, a felek egyező nyilatkozata alapján a gyermektartásdíj hátralék: 549.453 forint, továbbá 100.000 forint késedelmi kamat, valamint 6.350 forint jogerősen megítélt perköltség, a két összeg beszámításának eredményeképpen tehát az I. rendű alperes 1.069.000 forint értékkülönbötet köteles a felperes javára teljesíteni.

- [24] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság kijavított ítéletét részben megváltoztatta és a felperesnek fizetendő megváltási ár (értékkiegyenlítés) összegét 3.381.200 forintról (helyesen: 1.069.000 forintról) 443.005 forintra leszállította. Mellőzte a felperes tulajdonjog bejegyzése iránt, illetve közös tulajdon megszüntetését követően az I. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzése céljából az illetékes földhivatal megkeresését, a beszámítást és a viszontkeresetet elutasító rendelkezést.
- [25] A másodfokú bíróság egyetértett a különvagyonra és a (kijavított ítélet szerint) megállapított tulajdoni hányadra (43/100-57/100) vonatkozó döntéssel. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével határozta meg az I. rendű alperes javára elszámolható különvagyon mértékét, ebből következően a felperest a perbeli ingatlanból megillető tulajdoni hányadot. A másodfokú bíróság sem találta alaposnak az I. rendű alperesnek a telek bekerítettsége miatti fellebbezését, mert a szakvélemény aggálytalan és az ügyben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő egyértelmű nyilatkozata alapján a 200.000 forint érték meghatározása a bekerített telekre vonatkozik.
- [26] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a Pp. 3. § (5) bekezdésében foglalt kivételes szabály alapján a Pp. 164. § (1) bekezdésének megfelelően az I. rendű alperest terhelte a felperes tagadásával és a házastársi közös vagyon Csjt. 27. § (1) bekezdés szerinti törvényi vélelemmel szemben állításainak bizonyítási kötelezettsége.
- [27] Ebből következően helytállóan foglalt állást az I. rendű alperes különvagyonra bizonyítottasága kérdésében, amikor csak a 470.376 forint számlával igazolt építési anyagköltséget találta kétséget kizáróan bizonyítotttnak. A rendelkezésre álló bizonyítékok együttes értékelésével helyesen állapította meg a családi, ismerősi munkavégzés egyenlő arányát. A felperes családja nagyrészt segédmunkaerőt biztosított, de abban nagy számban vettek részt, míg az I. rendű alperes a szülői (apai) és a saját munkavégzésére, mint különvagyonra tartott igényt. Az építkezésbe részt vevő tanú a munkájáért viszonzást kapott, mert az I. rendű alperes is segített neki, az I. rendű alperes saját munkája pedig különvagyonként nem számolható el. Az I. rendű alperes nem tudta bizonyítani a felvett hitel törlesztő részleteinek különvagyonra jellegét sem. A felperes ugyan nem vitatta a szülői segítség tényét, az I. rendű alperes azt azonban nem tudta bizonyítani, hogy a szülei anyagi támogatását valóban a bankhitel törlesztésére

fordították.

- [28] A másodfokú bíróság egyetértett a közös tulajdon megszüntetési módjával is. Az elsőfokú bíróság tévedett azonban a megváltási ár, az abból levont összegek és az I. rendű alperes által a felperesnek fizetendő különbözet meghatározásakor. A másodfokú bíróság nem osztotta a megváltási ár alapjaként a beköltözhető forgalmi érték alapul vételét. A lakottság értékcsökkentő hatásának a figyelembevételét méltányolható körülmények ugyanis indokolhatják. Ilyen méltányolható körülmény, ha az ingatlanban maradó és a magához váltásra feljogosított, vagy arra kötelezett házastárs a nála elhelyezett közös kiskorú gyermek részére is lakáshasználatot biztosít. Miután a gyermek lakáshasználatának biztosítása mindkét szülő kötelessége, méltánytalan lenne, ha a bentlakás értékcsökkentő hatásának következményeit teljes egészében a bentlakónak kellene viselnie. A közös nagykorú gyermek bentlakása viszont nem tekinthető a megváltási ár csökkentését megalapozó méltányolható körülménynek. A másodfokú bíróság a kiskorú gyermek bentlakását 10%-ra értékelte, a 7.800.000 forint forgalmi értékből a 10%-nak megfelelő összeget (780.000 forint) levonta, így a megváltási ár alapját képező összeg 7.020.000 forint. Ehhez képest a felperesi tulajdoni hányad értéke 3.018.600 forint, tehát ebből a megváltási árból kell kiindulni.
- [29] A beszámítások körében a másodfokú bíróság elszámolta az életközösség megszűnésekor fennálló - közös adósságnak minősülő - hiteltartozás felperesre eső fele részét, azaz 1.725.227 forintot és levonta a felperes lejárt tartásdíj hátralékát is. A felek a 763.061 forint összegű tartásdíj hátraléokra egyező előadást tettek, a 100.000 forint kamat és a 6.350 forint perköltség tehát a megváltási árból levonandó.
- [30] Az I. rendű alperes hivatkozott arra is, hogy az életközösség megszűnése óta a hiteleket folyamatosan ő fizeti, ennek módjaként a felperes nevén álló lakossági folyószámlára havonta bizonyos összegeket utal. A felek a másodfokú tárgyaláson egyező nyilatkozatot tettek az I. rendű alperes 2.451.000 forint összegű befizetésére, ugyanakkor a hitellel kapcsolatban 2.218.581 forint került csak levonásra. Az I. rendű alperes 232.149 forinttal többet fizetett ki, ezáltal a felperes annak visszafizetésére köteles. Ugyanígy az I. rendű alperes köteles elszámolni a deviza alapú kölcsön elszámolása alapján visszakapott 192.885 forinttal, amelynek a fele része a felperesnek jár.
- [31] A másodfokú bíróság megalapozatlannak ítélte az I. rendű alperesnek a többlehasználati díjra előterjesztett fellebbezését. Az elsőfokú bíróság helyes álláspontja szerint a tulajdonostársnak elsődlegesen a birtoklásra és a használatra van joga, pénzbeli térítést csak abban az esetben igényelhet, ha a felek megállapodása vagy a bíróság döntése alapján erre nincs lehetősége, mert a tulajdonostárs jogellenesen elzárja őt a birtoklástól, illetve a használatától. Az ingatlant a felperes önként hagyta el, a bontóperi iratok szerint elköltözése után naponta visszajárt a lakásba. Tény,

hogy az I. rendű alperes zárcseréje miatt a felperes a tulajdoni hányada szerinti használattal nem tudott élni, ezért az elsőfokú bíróság által meghatározott kezdő időponttól (2014. július 1-től) a felperes többlethasználati díj iránti igénye alapos. A másodfokú bíróság a hátralékos többlethasználati díj összegébe a fellebbezési eljárás időtartamát beszámította, így a 8.600 forint havi díjjal számolva az I. rendű alperes 154.800 forint összeg megfizetésére köteles. A fenti összegek egybeszámításával a felperesnek összesen 443.005 forint jár.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [32] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen az alábbiakat kérte: 1. A Kúria a különvagyoni telek értékét a jogerős ítélet 200.000 forint értékével szemben 400.000 forintban határozza meg. 2. Az építkezéshez való különvagyoni hozzájárulását további 1.280.000 forint értékben határozza meg, azaz a teljes különvagyoni hozzájárulását 1.750.376 forint alapul vételével, annak fele részében, összesen 875.188 forintban állapítsa meg a jogerős ítéletben megítélt 470.376 forint helyett. 3. Állapítsa meg az építkezésen a rá való tekintettel nyújtott munkák ellenértékének különvagyoni jellegét és további 2.700.000 forint különvagyonot vegyen figyelembe. 4. A jogerős ítéletben megállapított 1.725.227 forint hiteltartozás felperesre eső részének meghatározásával szemben a Kúria 2.254.430 forintot számoljon el közös adósság általa való teljesítéseként, ily módon a jogerős ítéletben meghatározott beszámítások figyelembevételével együtt az összes beszámítani kért összeg együttesen 3.655.990 forint. 5. A többlethasználati díj tekintetében a Kúria a jogerős ítéletet változtassa meg és a felperes többlethasználati díj iránti igényét utasítsa el. 6. A fenti kérelmeinek helyt adása esetén a házastársi közös vagyon megosztása és a közös tulajdon megszüntetése kapcsán a másodfokú bíróság által megállapított (a részben lakott forgalmi érték alapján) 7.020.000 forint megváltási árból kiindulva a különvagyónának 4.475.188 forint megállapításával a házastársi közös vagyon 2.544.812 forint. Ez a feleket egyenlő arányban illeti, tehát a felperesre jut 1.272.406 forint, amely 18/100 tulajdoni hányadot jelent. Az I. rendű alperes különvagyoni, illetve közös vagyoni hozzájárulása alapján a tulajdoni hányada 82/100. Az I. rendű alperes által kért 3.655.990 forint beszámításával, illetőleg a felperes által kért 96.442 forint beszámításával a felperes tartozik az I. rendű alperesnek 2.287.142 forint összeggel, amelynek megfizetésére a Kúria kötelezze. Másodlagos felülvizsgálati kérelme arra vonatkozott, hogy a Kúria a jogerős ítéletet megváltoztatva a tulajdoni hányadokat pontosan határozza meg. A jogerős ítélet az elsőfokú határozattal egyezően ugyanis azt állapította meg, hogy 43/100 illeti a felperest és 57/100 az I. rendű alperest. Holott, a jogerős ítélet szerinti

számítást követve a felperesre jutó rész 42%, míg az I. rendű alperesre jutó rész 58% lenne. Ebből következően módosul a megváltási ár és a többlethasználati díj összege is. A megváltási ár 443.005 forint helyett 345.667 forint. Az I. rendű alperes eljárási jogszabálysértésként a Pp. 163. § (2) bekezdését, a Pp. 182. § (3) bekezdését, a Pp. 221. § (1) bekezdését, míg anyagi jogi jogszabálysértésként a Csjt. 28. § (1) bekezdés b) pontját, a 31. § (2) bekezdését, a 31. § (5) bekezdését, illetve a Ptk. (1959. évi IV. törvény) 99. §-át, 140. §-át, illetve 141. §-ának megsértését sérelmezte. Másodlagos felülvizsgálati kérelme vonatkozásában előadta, hogy az sérti a Pp. 206. § (1) bekezdését.

[33] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelme megalapozásául a fellebbezésében foglaltakat részben megismételte. Részletesen megindokolta az elsődleges és másodlagos felülvizsgálati kérelmeit, a beadványok, tanúvallomások egybevetésével rámutatott a jogerős ítélet álláspontja szerinti ellentmondásaira, megindokolásának hiányára. Előadta, hogy a szakvélemény aggályos és ellentmondó. A perben fényképfelvétellel bizonyította, hogy az ingatlan be volt kerítve, a szakértő mégis „esetleges” bekerítettségéről beszélt és annak értéknövelő hatását nem vette figyelembe. Az eljáró bíróságok súlyosan jogszabálysértően értékelték a peradatokat, amikor a szülei havi támogatását - bizonyítottaság hiányában - nem számolták el, holott annak tényét a felperes is elismerte és a tanúk (az édesapja és a közös gyermekük) egyértelműen alátámasztották. Az I. rendű alperes álláspontja szerint a támogatás ténye önmagában megalapozza annak elszámolhatóságát, irreleváns ugyanis, hogy ténylegesen mire fordították. Ennek megfelelően a további 1.280.000 forint különvagyonni jellege bizonyított, amelynek - mivel azt a hitel törlesztésére fordították - a fele részére a tulajdoni hányadra is kihatóan tartott igényt. A perben bizonyítást nyert, hogy a saját családja és az ismerősei rá való tekintettel vettek részt az építkezésen, ezért munkájuk ellenértéke - mint a részére juttatott ajándék - a következetes ítélkezési gyakorlat szerint a javára számolandó el, saját, jelentős értékű szakmunkája pedig különvagyonként figyelmen kívül nem hagyható. Az eljárásban okirattal igazolta, hogy az életközösség megszűnése után a hitelt egyedül törlesztette, a jogerős ítélet azonban csak a tőkeösszeget számolta el. A többlethasználati díjat az eljáró bíróságok annak ellenére megalapozottnak ítélték, hogy a jogalapot a felperes nem bizonyította. A peradatok alapján az ingatlanból önként költözködött el és annak költségeihez sem járult hozzá. A töretlen bírói gyakorlat alapján ilyen esetben többlethasználati díj iránti igény alappal nem érvényesíthető. Az I. rendű alperes levezette, hogy szerinte az ingatlan helyes tulajdoni hányadai a lakott forgalmi értékből kiindulva hogyan alakulnak, a beszámítások levonásával tehát a felperes tartozik neki.

[34] Másodlagos kérelme a jogerős ítélet szerinti tulajdoni hányadok - és ezzel összefüggésben a többlethasználati díj mértékének - pontosítására vonatkozott.

[35] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte. Álláspontja szerint az I. rendű alperes által előterjesztett tartalmi és eljárásjogi kifogások alaptalanok, a jogerős ítélet a jogszabályoknak maradéktalanul megfelel.

A Kúria döntése és jogi indokai

[36] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között bírálta felül.

[37] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

[38] Az elsődleges felülvizsgálati kérelem.

[39] 1. A telek bekerítettségének értéknövelő hatása. A Kúria osztotta a jogerős ítéletben kifejtetteket, azokat nem ismétli meg. A kirendelt szakértő szakvéleménye aggálytalannak minősül, a szakértő az I. rendű alperes által sérelmezett bekerítettségi érték hiányára a meghallgatásakor megfelelő és kielégítő választ adott (26. sorszámú jegyzőkönyv). Az I. rendű alperesnek további bizonyítási indítványa nem volt, a szakvélemény megállapításával szemben új szakértő kirendelését (Pp. 182. § (3) bekezdés) nem kérte. A felülvizsgálati érvelésével szemben a szakértői vélemény nem minősül homályosnak, hiányosnak, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak és nyomatékos kétség sem fér hozzá, helytállónak vette figyelembe tehát a jogerős ítélet az ingatlan tulajdoni hányadainak számításakor a különvagyoni telekingatlant 200.000 forint értékben. Önmagában pedig az, hogy az I. rendű alperes sérelmezi a szakértői véleményben foglaltakat még nem jelenti azt, hogy a szakértői vélemény aggályosnak minősülne (Pp. 182. § (3) bekezdés első mondat).

[40] 2. Helytállónak rendelkeztek az eljáró bíróságok az alperesi különvagyoni elszámolásával kapcsolatban. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a bizonyítási terhet: a Csjt. 27. § (1) bekezdésének törvényi vélelmével szemben - a felperes tagadása miatt - a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperest terhelte az általa állított különvagyoni bizonyításának kötelezettsége. Az I. rendű alperes a jogerős ítéletben meghatározott 470.376 forint különvagyonot meghaladóan további különvagyonát kétséget kizáróan nem tudta bizonyítani. Az I. rendű alperes a perben a tulajdoni hányad körében kérte elszámolni (különvagyonként) az állítása szerint a hiteltörlesztésére a szüleitől kapott havi 20.000 forint összegű anyagi segítséget (64 hónap alatt a 20.000 forint ajándék összesen 1.280.000 forint) és a jogerős ítéletben megítélt 470.376 forint különvagyonnal együtt annak az 50%-ára tartott igényt (875.188 forint). Dologi jogi igényét a felülvizsgálati kérelmében ismételten előterjesztette.

[41] Az I. rendű alperes jogi álláspontja alapjaiban téves. A Kúria évtizedek óta töretlen gyakorlatának megfelelően számos eseti döntésében rámutatott arra: nem befolyásolja a közös szerzés tényét az, hogy a szerzés a közös vagyoni aktívumok, vagy közös vagyoni

passzívumok (kölcsönök) felhasználásával történt (BH1992.177., BH1992.641). A 24. számú elvi határozatában pedig kifejtette azt is, hogy az egyik házastárs által a házasság megkötése előtt megszerzett vagyontárgyat terhelő különadósság közös törlesztése nem keletkeztet a másik házastárs javára tulajdonjogot. Ebből viszont - a contrario - az következik, hogy nem dologi jogi igényt, hanem csupán a Csjt. 31. § (2) bekezdésén alapuló kötelmi jogi jellegű megtérítési igényt keletkeztet a házastársak közös adósságának egyik házastárs különvagyonából való (egészben, vagy részben) történő visszafizetése.

[42] Tévesen hivatkozik az I. rendű alperes arra is, hogy önmagában az elismert a szülői támogatás ténye, mint a részére juttatott ajándék - függetlenül attól, hogy azt mire használták fel - megalapozza annak különvagyonai elszámolását. Ilyen rendelkezést ugyanis a Csjt. nem tartalmaz. A Csjt. 31. § (2) bekezdése alapján igényelni lehet az egyik alvagyonból a másik alvagyonra fordított költségek megtérítését, a törvény azonban a megtérítési igények érvényesítését korlátok közé szorítja: nincs helye megtérítésnek, ha az a lemondás szándékával történt, illetve a közös életvitel körében elhasznált, vagy felélt különvagyon megtérítését csak különösen indokolt esetben lehet kérni. A perbeli esetben a felperes azt állította, hogy a havi rendszeres támogatást egy, a szülők javára is használt személygépkocsi (részbeni) kölcsöntörlesztésére fordították (13. sorszámú jegyzőkönyv) az ingóvagyon pedig a jogerős ítélettel megosztásra került. Az I. rendű alperest terhelte annak a bizonyítása, hogy megtérítési igénye jogalapja fennáll, azaz a bank felé fennálló házastársi közös adósságot az életközösség időtartama alatt a különvagyonából (a szüleitől kapott havi, rendszeres pénzjuttatásból) fizette. Az I. rendű alperes azonban - a jogerős ítélet helytálló érvelése alapján - a felperes által nem vitatott szülői segítség tényleges hiteltörlesztésre fordításának tényét nem bizonyította. Az I. rendű alperest ugyanis kettős bizonyítás terhelte: a szülői segítség (ez a Pp. 163. § (2) bekezdése szerint bizonyított), illetve annak a közös adósság megfizetésére való fordítása. Az I. rendű alperes csak állította, de a felperes tagadásával szemben nem bizonyította a szülői támogatásnak az építési kölcsön visszafizetésére való fordítását, ezáltal állítása az előadása szintjén maradt. Ebből következően a jogerős ítélet ezen rendelkezése nem sérti a Csjt. 28. § (1) bekezdés b) pontját, sem a 31. § (2) bekezdését. Tévesen állítja az I. rendű alperes, hogy az eljárás bíróságok az indokolási kötelezettségüknek nem tettek eleget: az elsőfokú bíróság azt a bizonyítottság hiányában utasította el, a másodfokú bíróság pedig döntését megindokolta (jogerős ítélet 7. oldal 3. bekezdés). Az, hogy az I. rendű alperes az eljárás bíróságok döntésével nem ért egyet, nem jelenti az indokolási kötelezettség megsértését.

[43] 3. A munkavégzés elszámolása. A Kúria maradéktalanul osztotta a jogerős ítéletben foglaltakat. A házilagos kivitelezésű (un. kalákában végzett) építkezéseknél gyakran előfordul, hogy az egyik

házastársat a családja nagyobb - akár pénzbeni, akár fizikai - segítséggel támogatja. A következetes ítélkezési gyakorlat különvagyoni ráfordításként értékeli a házastárs részére az anyagvásárlásra, a munkadíjak kifizetésére, vagy a kölcsön előtörlesztésére fordított készpénz juttatást, a természetben rendelkezésre álló építési anyag átadását, valamint a rokonok és ismerősök által az építkezésen kifejezetten a házastársak valamelyikére tekintettel végzett, illetőleg kizárólag valamelyiküknek ajándékba szánt jelentősebb ingyenes munka értékét. Az ítélkezési gyakorlat a jelentősebb értéket az adott építkezés volumenéhez viszonyítja, de megköveteli, hogy az a szokásos szívességi mértéket meghaladja. Az ún. házilagos kivitelezésben végzett munka értékének, illetőleg az egyéb közös és különvagyoni ráfordításoknak az egyes alvagyonok közötti pontos elszámolása azonban az esetek többségében nem lehetséges, de a családi viszonyok jellegére tekintettel nem is kívánatos. Olyan esetekben ezért, amikor a közös építkezésre megközelítőleg azonos mértékű különvagyoni ráfordítások történtek, vagy azonos mértékű a családi segítség, a méltányos rendezés elve azt kívánja, hogy a bíróság ne térjen el a házastársak közötti egyenlő szerzési aránytól (BH1994.411., BH1997.190.).

[44] A perbeli esetben helytállóan állapították meg az eljáró bíróságok, hogy az építkezésen mindkét házastárs családja aktívan részt vett. A jogerős ítélet - visszautalva az elsőfokú bíróság döntésére - a peradatok helyes értékelésével, okszerűen foglalt állást az építkezés kivitelezéséhez adott családi segítség egyenlő mértékének meghatározásában, az I. rendű alperes pedig saját családja részéről olyan többletmunkát, amelynek jelentős értéke a felperesi család munkájának értékét jóval meghaladta, nem bizonyított. A M. Á. által nyújtott ingyenes segítséget az életközösség alatt az I. rendű alperes visszasegítette, ezáltal az az I. rendű alperes különvagyoni hozzájárulásként nem számolható el. Az I. rendű alperes által a felülvizsgálatban sérelmezett saját - jelentős értékű - munkavégzésének különvagyoni elszámolása a Csjt. 27. § (1) bekezdése alapján fogalmilag kizárt, mivel a házassági életközösség alatt bármelyik házastárs által végzett tevékenység a házastársak közös vagyonát gyarapítja (ahogy nem lehet elszámolni a másik házastárs javára - háztartási alkalmazotti munkabérrel - a háztartásban, vagy a gyermeknevelésben végzett munkát sem).

[45] A beszámítás.

[46] Az I. rendű alperes hangsúlyozottan sérelmezte, hogy a jogerős ítélet a házastársak közös adósságaként az életközösség megszűnésekoritőkeösszegnek (3.450.454 forint) 1/2 részét számította be az I. rendű alperes által fizetendő megváltási árba. Az I. rendű alperes álláspontja szerint helyesen akkor számolt volna el a másodfokú bíróság, hogy ha a megváltási árba beszámítja házastársi életközösség megszűnésétől, azaz 2011. augusztus 1. napjától a közös vagyon megosztásáig, azaz 2015. november 30-ig terjedő időszakban megfizetett törlesztőrészletek (2.218.851

forint) 1/2 részét 1.109.425 forintot, továbbá a közös adósságnak a közös vagyon megosztásakor időpontban fennálló további 1/2 részét, azaz 1.445.005 forintot, így összesen 2.254.430 forintot. Az I. rendű alperes erre vonatkozó felülvizsgálati kérelmének érdemi elbírálása kizárt. Az I. rendű alperes az életközösség megszűnésekor még fennmaradó hitel összegére vonatkozóan fellebbezést nem terjesztett elő, a másodfokú tárgyaláson (9. Pf. 25.442/2015/3) kizárólag azt sérelmezte, hogy a havi törlesztőrészletre az általa átutalt és a ténylegesen levont összeg a terhére eltért, amely különbséget a másodfokú bíróság a beszerzett okirat alapján javára elszámolt (jogerős ítélet 8. oldal utolsó bekezdés). A Pp. 271. § (1) bekezdés a) pontja alapján az életközösség megszűnésekor fennállt hitel összege (vagy annak további elszámolása) tehát a felülvizsgálati eljárásban már nem vitatható. A Kúria megjegyzi, hogy az okiratokból kimutatható, miszerint a hitelszerződés megkötésekor (2010. december 15-én) a havi törlesztés mellett - ahhoz kapcsolódóan - a törlesztési biztosítás (lakásbiztosítás) megkötését a kölcsönadó előírta, mivel pedig az a felek életközösségének időtartama alatt történt, a Csjt. 30. § (2) bekezdése alapján azt az I. rendű alperes hozzájárulásával megkötöttnek kell tekinteni.

- [47] A többlethasználati díj. A perben abban kellett állást foglalni, hogy az I. rendű alperes egyoldalú magatartása megalapozza-e a felperes többlethasználati díj iránti igényét akkor, ha az ingatlanból kényszerítő körülmény hiányában költözött el. Következetes az ítélkezési gyakorlat abban, hogy a házastársak közös tulajdonában levő lakás esetén a birtoklás, a tényleges használat jogának a részben tulajdonos másik házastárs részére történő biztosítása nem jelenti a lakást elhagyó házastárs tulajdonjogból eredő valamennyi jogosítványának megszűnését. A Ptk. 99. §-a a tulajdonost a hasznok szedésére is feljogosítja, ez pedig közös tulajdon esetén a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. A lakásból távozó házastárs használati jogának megszűnése a hasznokban való részesedése arányán nem változtat, ezért elköltözését követően a lakásban maradó házastárstól a tulajdoni hányadát meghaladó használatért pénzbeli ellenértéket követelhet (PK 8. sz. állásfoglalás). Ebből következően, ha a lakásban bennmaradó házastárs egyoldalú magatartása (zárcsere) miatt a közös használatot lehetetlenné teszi, a többlethasználati díj megfizetésére köteles (LB Pfv.20.337/1994). Következetes azonban az ítélkezési gyakorlat abban is, hogy a használattal önként felhagyó házastárs használati díj iránti igényt alappal nem érvényesíthet, mivel elsődlegesen a tulajdoni hányadának megfelelő használata (Ptk. 140. § (1) bekezdés) biztosítását követelheti (BH2003.408.). A fentiekből tehát az következik, hogy a tulajdonos házastársnak először a használat iránti igényvel kell fellépnie és csak ennek kizártsága esetén érvényesítheti a pénzbeli ellenérték iránti követelését. A Ptk. 99.§-a, illetve a Ptk. 140. §-a és 141. §-a kiterjesztően nem

értelmezhető, a jogszabályhelyekből nem következik az, hogy az egyszer (önként) elköltözött tulajdonostárs ezt követően - a közös tulajdon megszüntetéséig, vagy a használat rendezéséig - többé nem élhet a használat jogával, ez ugyanis a tulajdonosi jogosítványok egyikének, a használati jognak az elenyészésével járna. A perbeli esetben tény, hogy az I. rendű alperes a lakásingatlan zárát lecserélte, a felperes használatát ellehetetlenítette, azaz a felperes a Ptk. 99 §-a szerinti tulajdonosi jogosultságából eredő használati jogával nem tudott élni. Függetlenül attól tehát, hogy eredetileg az elköltözése önkéntes volt-e avagy sem, mint tulajdonos, a polgári jog szabályai alapján - a zárcsere miatt - jogosult a használati jog pénzbeli ellenértékét követelni. Helyesen rendelkeztek tehát az eljáró bíróságok, amikor a többlethasználati díj iránti igényt megalapozottnak minősítették.

[48] Ami pedig az I. rendű alperes másodlagos felülvizsgálati kérelmét illeti, a Kúria rámutat arra, hogy annak felülvizsgálati eljárásban való vizsgálata kizárt. A Pp. 271. § (1) bekezdés a) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak az első fokon jogerőre emelkedett határozat ellen. A perbeli iratokból megállapítható, hogy az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében az elsőfokú bíróság által meghatározott tulajdoni hányadoktól eltérő tulajdoni hányadok megállapítására a Pp. 235. § (1) bekezdésének megfelelő, konkrét fellebbezési kérelmet nem terjesztett elő, kizárólag az általa állított különvagyonok elutasítását sérelmezte. Mivel az elsőfokú ítélettől eltérő tulajdoni hányadokat nem jelölt meg, önmagában a telek nagyobb értékének elszámolása, a szülői segítség, a munka ellenértékének sérelmezése a tulajdoni hányadban való meghatározás nélkül kötelmi igényként értelmezhető (a fellebbezésből nem derül ki, hogy kötelmi jogi, vagy dologi jogi igénye van). Azt pedig az I. rendű alperes a fellebbezésében nem sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felperes tulajdoni hányadát 43/100 részben, míg az I. rendű alperes tulajdonjogát (kijavított) ítéletében 57/100 hányadban állapította meg. A tulajdoni hányadok megállapítása elleni konkrét fellebbezés hiányában a felülvizsgálati kérelem érdemi elbírálása kizárt.

[49] A fentiek alapján a jogerős ítélet sem anyagi, sem eljárásjogi jogszabályt nem sértett, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[50] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyalás megtartása nélkül bírálta el.

[51] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre. Ennek megfelelően az I. rendű alperes a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni a felperesnek a perrel felmerülő költségeit, amelyet a Kúria a 32/2003. IM rendelet alapján mérlegeléssel állapított meg.

[52] Az I. rendű alperes teljes személyes költségmentességben részesült, ezért az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2016. november 15.

Dr. Makai Katalin s.k. a tanács elnöke, dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. előadó bíró, dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő