

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.20.393/2016/5. szám

A tanács tagjai: Dr. Kiss Gábor a tanács elnöke
Salamonné dr. Piltz Judit előadó bíró
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Nagy Attila ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Dr. Lőrincz László ügyvéd

A per tárgya: Többlethasználati díj megfizetése és közös tulajdon megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Debreceni Törvényszék 1.Pf.21.072/2015/5.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Berettyóújfalui Járásbíróság 7.P.20.497/2013/50.

Rendelkező rész

A Kúria a Debreceni Törvényszék 1.Pf.21.072/2015/5. számú jogerős ítéletének felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 80.000 (Nyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes és az alperes házastársak voltak; házasságukat a Berettyóújfalui Járásbíróság 2005. május 11-én kelt és jogerőre emelkedett ítéletével bontotta fel.

- [2] A felek 1/2-1/2 arányú tulajdonában áll az Sz. úti ingatlan. A bontóperben a felek egyezséggel az ingatlan közös használatában állapodtak meg.
- [3] A felperes és az alperes között mind a házasság alatt, mind annak felbontását követően sok volt a konfliktus, amely esetenként tettelegességig fajult.
- [4] A felek 2008. március 1-jén - teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt - megállapodást kötöttek, amelyben - egyebek mellett - rögzítették, hogy a felperes 2008. március 8-ig elköltözik a közös ingatlanból, és „1/2 tulajdonrésze helyett 1/3 tulajdonrészt kér belőle, amennyiben a lakás eladásra, értékesítésre kerül”. A felperes az okiratban foglaltak ellenére ekkor még nem költözött el.
- [5] A felek 2009. március 22-én - szintén teljes bizonyítóerejű magánokirati formában - újabb megállapodást kötöttek. Ebben rögzítették, hogy a felperes 2009. április 15-ig elköltözik a közös ingatlanból az alperes kifejezett kérésére. A felperes kijelentette, hogy a lakás 1/2 része a tulajdona, volt felesége, vagyis az alperes az elköltözés fejében nem tart igényt gyermektartásdíjra és egyéb költségekre.
- [6] A felperes a megállapodás alapján 2009. április 14-én költözött el, majd közös megegyezés alapján 2009. október 23-án visszaköltözött. Mivel a viták továbbra sem rendeződtek a felperes 2010. június 24-én a visszatérés szándéka nélkül végleg elköltözött a közös ingatlanból.
- [7] A felperes jelenleg is fizet tartásdíjat nagykorú, ám egyetemi tanulmányokat folytató gyermekei után.
- [8] Az alperes a felperes elköltözését követően a lakásban a zárat kicserélte. Az ingatlant azóta kizárólag az alperes, illetve gyermekei használják, és ő viseli annak terheit.
- [9] A felperes 2011. november 18-án, majd 2013. június 27-én felszólította az alperest a tulajdoni illetőségének használata után többlethasználati díj megfizetésére, valamint az ingatlan közös értékesítésére.
- [10] Az alperes részére a fizetési felszólításokat átvette, az abban foglaltaknak nem tett eleget; az ingatlant maga is hirdeti már évek óta, eredménytelenül.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [11] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest havi 45.000 forint többlethasználati díj megfizetésére a 2009. április 15. és 2009. október 23. közötti időszakra, illetve 2010. június 25-től kezdődően. Kérelmét azzal indokolta, hogy az alperes felróható magatartása miatt kellett az utolsó közös lakásból elköltöznie.
- [12] A felperes kérte továbbá, hogy a bíróság a perbeli ingatlanon fennálló tulajdonközösséget szüntesse meg elsődlegesen akként, hogy

a felperes 1/2 tulajdoni hányadát az alperes váltsa magához 7.000.000 forint megváltási ár ellenében, másodlagosan kérte az ingatlan árverési értékesítését azzal, hogy a befolyt vételárból 7.000.000 forint őt illeti meg.

- [13] Ezt meghaladóan 418.000 forint megfizetésére is kérte az alperest kötelezni, mert állítása szerint az életközösségük fennállása alatt keletkezett közös adósságot az életközösség megszakadása után 835.332 forint összegben a felperes a különvagyonából egyenlítette ki.
- [14] Az alperes ellenkérelmében a többlethasználati díj iránti kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy az alperes az ingatlant önként, feltétel nélkül hagyta el; ezt meghaladóan a lakáshasználati díj összezszerűségét is vitatta, annak elismerése mellett, hogy a teljes ingatlant használja.
- [15] Az alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, teljesítőképessége hiányában azonban kérte a tulajdoni hányad megváltására kötelezés iránti kérelem elutasítását. Az alperes a felperes másodlagos kérelmével egyezően nem ellenezte az árverési értékesítést azzal, hogy a legkisebb árverési vételárat üres és beköltözhető állapotban elfogadta 14.000.000 forintban és vállalta az értékesítés esetén az ingatlanból történő kiköltözést. A vételár megosztását az alperes akként kérte, hogy ő a befolyó összeg 2/3 részét kapja meg, mivel állítása szerint a felperes részéről a 2008. március 1-jei megállapodásban mint teljes bizonyító erejű magánokiratban jogról való lemondás történt.
- [16] A megtérítési igénnyel kapcsolatban az alperes szintén a kereset elutasítását kérte, mert álláspontja szerint a közös adósságból még fennálló tartozás kifizetésére közös vagyonból került sor.

Az első- és másodfokú ítélet

- [17] Az elsőfokú bíróság ítéletében 799.000 forint lejárt többlethasználati díj és járulékai, valamint 2015. június 1-től az ingatlan eredményes árverésének napjáig havi 35.000 forint megfizetésére kötelezte az alperest. A közös tulajdont árverés útján azzal rendelte megszüntetni, hogy az árverési értékesítésre beköltözhető állapotban 14.000.000 forint legkisebb árverési vételár mellett kerülhet sor. Akként rendelkezett, hogy az árverési vételárat a felek között egyenlő arányban kell felosztani, és ilyen arányban terhelik őket a végrehajtási költségek is. Kötelezte továbbá az alperest, hogy az ingatlant ürítse ki az árverési vételárból megillető rész kifizetésével egyidejűleg. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [18] Ítélete indokolásában kifejtette, hogy a felperes a második alkalom után már a visszatérés szándéka nélkül költözött el. Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítás eredményeképpen azt állapította meg, hogy a felperes részére nem az alperes mint bentmaradó házastárs felróható magatartása tette lehetetlenné a használatot, ő az ingatlanból az alperessel kötött megállapodást követően minden

kényszerítő körülmény nélkül, önként költözött el, ezért a többlethasználati díj csak az igény érvényesítésének időpontjától kezdődően illeti meg. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban, mivel a 2011. november 18-i felszólítást azonnal, illetőleg rövid időn belül nem követte bíróság előtti igényérvényesítés, ezért a többlethasználati díjfizetés kezdő időpontja csak a második levél kézhezvételét követően, 2013. július 1-jével állapítható meg, mivel azt szeptemberben keresetindítás követte.

- [19] A bíróság a többlethasználati díj összegét a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi és építészszerelő, a bíróság által aggálytalannak ítélt szakvéleménye alapján határozta meg 2013-ra 34.000 forintban, 2014-re pedig 35.000 forintban.
- [20] A közös tulajdon megszüntetésénél az elsőfokú bíróság figyelembe vette, hogy az alperes nem teljesítőképes, illetve, mindkét fél az ingatlan természetbeni megosztását ellenezte, ezért az árverési értékesítést rendelte el, és az ingatlan üres beköltözhető forgalmi értékét a felek egyező nyilatkozata alapján 14.000.000 forintban állapította meg. A vételár felosztásával kapcsolatban kifejtette, hogy mivel az alperes viszontkeresetet nem támasztott többlettulajdonjoga megállapítása iránt, ezért a bíróság az árverési vételárat a tulajdoni hányadok arányában rendelte felosztani. Kifejtette, hogy az alperes által hivatkozott, 2008-as megállapodás nem tekinthető a felperes részéről jogról való lemondásnak, hiszen az alperes tárgyaláson tett nyilatkozatából egyértelműen kitűnik, hogy a felek között a megállapodás nem lépett életbe. Utalt arra, hogy a felek megállapodása lényegében úgy szólt, hogy az ingatlanból az alperest 2/3 tulajdoni illetőség akkor illeti meg, ha 2008. március 8-ig elköltözik a felperes, aki azonban ekkor nem költözött el az ingatlanból. A bíróság álláspontja szerint a perbeli okirat egyébként sem keletkeztet tulajdonjogot.
- [21] Az elsőfokú bíróság a megtérítési igényt azért utasította el, mert a felperes az eljárás során maga is elismerte azt, hogy az életközösség megszakadása után az alperessel még fennálló közös adósságukat közös vagyonból fizették meg.
- [22] A felperes és az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, fellebbezett részét részben megváltoztatta: az alperest 2015. május 31-ig terhelő, lejárt többlethasználati díj összegét 1.418.000 forintra emelte fel azzal, hogy az alperest a többlethasználati díjfizetési kötelezettség a kiköltözésig terheli. Határozatának indokolásában kifejtette, hogy egyetértett az elsőfokú bírósággal a tekintetben, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 140-141.§-ai alapján a tulajdoni hányadát nem használó tulajdonostársat többlethasználati díj illeti meg. Kifejtette, hogy a térítésre korábban igényt nem tartó tulajdonostárs is igényelheti a bentlakótól használati díjat, viszont csak attól az időponttól, amikor a fizetésre kifejezetten

felszólította vagy felszólítás hiányában az igényét keresettel érvényesítette. E vonatkozásában nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, mert szerinte nincs jelentősége a felszólítást követő igényérvényesítésnek, így a felperes többlethasználati díj iránti igényét már a 2011. november 18-i felszólításra alapítottnak találta. A másodfokú bíróság a többlethasználati díj összegének megállapításakor úgyszintén a perbeli szakértői véleményt vette alapul azzal, hogy a szakvéleményt és annak kiegészítését - mint aggálytalant - ítélezése alapjául elfogadta. Egyben a többlethasználati díjfizetési kötelezettség végső időpontját az alperes fellebbezése alapján a kiköltözésig módosította.

- [23] Az árverési vételárból való részesedés arányával kapcsolatban a másodfokú bíróság az alperes fellebbezésére tekintettel kifejtette, hogy a 2008. március 1-jén kelt megállapodásban rögzített feltételek nem mentek teljesezésbe, ugyanakkor a felek között 2009. március 29-én újabb megállapodás jött létre, amely az azt megelőzőt hatálytalanította. Kiemelte, hogy ez utóbbi megállapodásban a lakás tekintetében kifejezetten szerepelt a felperes 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozó megállapítás. Ennek megfelelően egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával a tekintetben, hogy az árverési vételár a felek között az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányaduk alapján oszlik meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [24] A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezése mellett kérte a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát: kérte, hogy a Kúria a felperes többlethasználati díj iránti követelését utasítsa el, illetve az árverésből befolyó vételár felosztását a korábbi kérelmének megfelelően, a javára 1/3-2/3 arányban rendelje el.
- [25] Az alperes a vételár felosztása vonatkozásában továbbra is hivatkozott a 2008. március 1-jei megállapodásra, amelyben álláspontja szerint a felek a vételár megosztásának arányát közös megegyezéssel 1/3-2/3 arányban állapították meg. Érvelése szerint az eljáró bíróságok tévesen jutottak arra a következtetésre, hogy a 2009-es megállapodás folytán a korábbi hatálytalanná vált, ezért a jogerős ítélet sérti a Ptk. 313.§ (1) bekezdését és 240.§ (2) bekezdését, a joglemondásra tekintettel pedig a Ptk. 207.§ (4) bekezdését.
- [26] Az alperes a felülvizsgálati kérelme indokolásában kifejtette, hogy nem azért kéri az ingatlanárverésből befolyó vételár 2/3 részét, mert szerinte ilyen arányban tulajdonosa az ingatlannak, hanem igényének alapja a 2008. március 1-jei megállapodás.
- [27] Az alperes hivatkozott arra, hogy amennyiben a 2009-es megállapodás mégis a korábbi szerződés hatálytalanításának tekinthető, abban az esetben a jogerős ítélet sérti a Ptk. 140. és 141.§-ában foglalt rendelkezéseket. Álláspontja szerint a tulajdonostárs elsődlegesen

az ingatlan birtoklására és használatára jogosult, pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányada megfelelően használatára a felek megállapodása vagy a bíróság döntése következtében nincs lehetőség, illetve attól a tulajdonostárs jogellenes elzárja. Érvelése szerint, mivel a felperes lakáshasználatát kizáró bírói döntés nem született, és a használatból az alperes nem zárta el, az ingyenes használatra vonatkozó megállapodás hatálytalanítására tekintettel a felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy a tulajdonjogát gyakorolni kívánta, a tulajdoni hányadához igazodó használatbavételre irányuló intézkedéseket megtette. Az alperes álláspontja szerint, mivel illet a felperes nem kért, ezért a használati díj iránti igénye megalapozatlan.

- [28] Abban az esetben, amennyiben a Kúria a többlethasználati díj iránti igényt megalapozottnak találná, úgy kérte azt az 1/2 ingatlanrész vonatkozásában havi 15.000 forintban megállapítani. Az alperes hivatkozott arra, hogy a jogerős ítélet sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 182.§ (3) bekezdését, mivel a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye megalapozatlan, és módszereit tekintve kifogásolható.
- [29] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [30] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [31] A Kúria a Pp. 270.§ (2) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése alapján azt vizsgálat, hogy a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott része a kérelemben megjelölt okból jogszabálysértő-e.
- [32] A többlethasználati díj iránti igény vonatkozásában a Kúria rámutat arra, hogy az irányadó bírói gyakorlat szerint, ha a közös tulajdonban lévő ingatlant az egyik házastárs mint tulajdonostárs a saját tulajdoni hányadát meghaladó mértékben használja, a másik tulajdonostárssal szemben fennálló jogviszonyát a Ptk-nak a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, valamint az ezeket értelmező, a Legfelsőbb Bíróság PK 8. számú állásfoglalásában foglaltak szerint kell elbírálni. A Ptk. 140.§ (1) bekezdésére és 141.§-ára tekintettel a közös tulajdonban álló ingatlannak a tulajdoni aránytól eltérő használata esetén a többlethasználatért megfelelő ellenértéket kell fizetni (Kúria Pfv.III.20.479/1999/14.). Egyetértett a Kúria a másodfokú bírósággal abban, hogy a felperes a felek közös megállapodása alapján 2010. június 24-én a visszatérés szándéka nélkül költözött el az ingatlanból, viszont az alperes nem tudta az eljárás során sikerrel bizonyítani azt az állítását, hogy a felperessel abban állapodott meg, hogy az ingatlan elidegenítéséig többlethasználati díjat a felperes a tulajdoni hányada után nem igényel. Helyesen állapította meg ennek megfelelően a másodfokú bíróság, hogy a térítésre korábban igényt nem tartó tulajdonostárs is igényelhet a bentlakótól használati

díjat, viszont csak attól az időponttól, amikor a fizetésre kifejezetten felszólította, vagy felszólítás hiányában igényét keresettel érvényesítette (Kúria Pfv.II.21.892/2011/6.)

- [33] Helyesen állapította meg a másodfokú bíróság a felperest illető többlethasználati díj kezdő időpontját az első, 2011. november 18-ai felszólítás alapján 2011. december 1-jében. A Kúria egyetértett a jogerős ítélet indokolásában foglaltakkal a vonatkozásban, hogy - az elsőfokú bíróság álláspontjával ellentétben - az igényérvényesítés szempontjából nincs annak jelentősége, hogy az írásbeli felszólítást követi-e azonnal vagy rövid időn belül bíróság előtti igényérvényesítés. Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy mivel a felperes részére a lakáshasználatot nem az alperes mint bennmaradó házastárs felróható magatartása tette lehetetlenné, ezért a többlethasználati díjigény érvényesítésének időpontjától kezdődően illeti meg az ingatlanból az alperessel kötött megállapodást követően, minden kényszerítő körülmény nélkül, önként elköltöző felperest. A díjigény kezdő időpontja vonatkozásában viszont a Kúria a másodfokú bírósággal ért egyet, mivel a kifejtettek alapján már az első írásbeli felszólítás is megalapozta a felperes többlethasználati díj iránti igényét függetlenül attól, hogy a felperes csak a közel két évvel későbbi írásbeli felszólítást követően fordult bírósághoz az alperes teljesítésének hiányában.
- [34] A Kúria megállapította, hogy az alperes a felülvizsgálati kérelmében alaptalanul hivatkozott arra, hogy a perben kirendelt szakértő szakvéleménye aggályos, az alapján a lakáshasználati díj összege nem határozható meg, ezért a jogerős ítélet sérti a Pp. 182.§ (3) bekezdését.
- [35] A Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy a perben kirendelt szakértő véleménye és annak kiegészítése nem aggályos, a perben beszerzett egyéb bizonyítékokkal ellentétben nem áll, a szakértő a megállapításait megfelelően indokolta és azokat összehasonlító adatokkal és egyéb tényekkel alátámasztotta. A Kúria megállapította: a szakvéleményből egyértelműen kiderül, hogy a szakértő milyen összehasonlító módszert alkalmazott és milyen korrekciót látott indokoltnak az egyes összehasonlító adatok figyelembevételénél. A kifejtettek miatt az alperes alaptalanul hivatkozott a felülvizsgálati eljárásban arra, hogy a szakértő véleménye a felperes használati díj iránti követelése összegszerűségének alátámasztására nem volt alkalmas.
- [36] Az árverési vételárból való részesedés vonatkozásában a másodfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy az alperes által a felülvizsgálati kérelemben is hivatkozott, 2008. március 1-jei megállapodásban rögzített feltételek nem mentek teljesedésbe, ugyanis a felperes az ott rögzített időpontban nem költözött el a közös ingatlanból. Rámutat a Kúria, hogy a felek perbeli, egyező nyilatkozata alapján az alperes annak fejében kapott volna a tulajdoni hányadától eltérő mértékű részesedést az ingatlan vételárából, amennyiben hozzájárul a felperes elköltözéséhez. A

Kúria alaptalannak találta az alperes hivatkozását a tekintetben, hogy a 2009. március 29-én kelt megállapodás eltérő rendelkezése hiányában a Ptk. 240.§ (2) bekezdése alapján a korábbi megállapodás említett rendelkezései nem módosultak. Helyesen állapította meg ezzel kapcsolatban a másodfokú bíróság, hogy a 2009-es megállapodásban a felek kifejezetten rögzítették, hogy az ingatlan a felperes 1/2 tulajdona. Rögzítésre került az is, hogy az alperes az elköltözés fejében nem tart igényt gyermektartásdíjra és semmi egyéb költségre. Utal arra a Kúria, hogy amennyiben a felek az esetleges értékesítésből befolyó vételár felosztását a 2008-as megállapodás szerinti módon kívánták volna továbbra is rendezni, akkor nem hangsúlyozták volna az újabb megállapodásban a felperes tulajdoni hányadának mértékét.

- [37] Alappal hivatkozott azonban az alperes a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy az ingatlanárverésből befolyó vételár 2/3 részére nem abból az indokból tart igényt, mert ilyen arányban tulajdonosa az ingatlannak. Rámutat a Kúria, hogy az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást akként, hogy az alperesnek viszontkeresettel kellett volna többlettulajdonjoga megállapítását kérnie, ugyanis az alperes az eljárás során nem azt állította, hogy az ingatlan tulajdonjoga illeti meg 2/3 részben, hanem arra hivatkozott, hogy a felperessel 1/3-2/3 arányban állapodtak meg a vételár felosztása tekintetében. Kiemeli ugyanakkor a Kúria, hogy a másodfokú bíróság az alperes igényét nem tulajdoni igényként bírálta el, hanem a felek által kötött megállapodásokat értelmezte, azokból helyes jogi következtetést vont le, és helyezkedett - e tekintetben az elsőfokú bírósággal egyező - azon álláspontra, hogy a feleket az árverési vételárból a tulajdoni hányaduknak megfelelő rész illeti meg.
- [38] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [39] A Kúria a pervesztes alperest a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes javára a jogi képviselével összefüggésben felmerült felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, amelynek összegét az ún. felülvizsgálati pertárgyérték alapulvételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján állapította meg.
- [40] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [41] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271.§ (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2016. november 23.

. Kiss Gábor s.k. a tanács elnöke, Salamonné dr. Piltz Judit s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró

