

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

Az ügy száma: Pfv.II.20.145/2017/5.

A tanács tagjai:

Dr. Makai Katalin a tanács elnöke

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit előadó bíró

Dr. Varga Edit bíró

A felperes:

felperes neve

A felperes képviselője:

Dr. Balás István ügyvéd

Az alperesek:

I. rendű alperes:

II. rendű alperes:

Az alperesek képviselője:

I. rendű alperes képviselője: Lantainé dr. Palotás Ildikó ügyvéd (Dr. Palotás Ildikó Ügyvédi Iroda)

II. rendű alperes képviselője: HGBV Szabó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hornyák Gábor ügyvéd)

A per tárgya:

Házastársi közös vagyon megosztása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes,

I. rendű alperes

Az elsőfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

P. Központi Kerületi Bíróság 3.P.103.026/2008/150.

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

F. Törvényszék 54.Pf.638.800/2015/10.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költségeT.

A le nem rótt 1.273.500 (egymillió-kétszázhetvenháromezer-ötszáz) 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 1974-ben ismerkedtek meg, ekkor mindketten **D.** éltek. A felperes 1975-ben a fővárosba költözött, de a felek kapcsolatukat fenntartották, amelyből 1977 februárjában közös gyermek született. Az I. rendű alperes részére 1977. március 11-én kiutalták a **D.**, **T.** út 40. I/3. szám alatti 46 négyzetméter nagyságú tanácsi bérlakást, melynek a szociálpolitikai kedvezménnyel csökkentett és részletekben fizetendő lakáshasználati díja 14.960 forint volt.
- [2] A felperes és az I. rendű alperes 1977 augusztusában kötöttek házasságot, majd az I. rendű alperes a **d.-i** bérlakást ráfizetés nélkül elcserélte a **B. L. J.** u. 26. földszint 3. számú 36 négyzetméter nagyságú bérleményre. Az illetékes hatóság az 1977. november 4-én hozott határozatában a házastársak közös kérelme alapján, de az I. rendű alperes számára engedélyezte a **d.-i** és **f.-i** bérlakás cseréjét és ennek alapján a lakásbérleti szerződést is kizárólag az I. rendű alperes kötötte meg. A házastársak együttélésüket ebben a lakásban kezdték meg és ide született második gyermekük is.
- [3] 1986-ban a **L.** utcai lakást elcserélték a **B. D.** u. 46. I. emelet 3. szám alatt fekvő 66 négyzetméter alapterületű kétszobás lakásra, majd az ingatlant az 1995. július 12. napján kötött adásvételi szerződéssel azonos arányú közös tulajdonként megvásárolták a II. rendű alperestől. A vételár 367.290 forint volt, a felek ennek 10%-t egy összegben kifizették, a fennmaradó vételárrész kiegyenlítését pedig 35 év alatt, részletekben vállalták.
- [4] Az ingatlanra a II. rendű alperes javára jelzálogjogot, továbbá ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be.
- [5] A felperes 2001-ben külső kapcsolatos létesített. 2002-ben az I. rendű alperesnél daganatos betegséget diagnosztizáltak, megműtötték, kemoterápiás, illetve hormonkezelést kapott és a később fellépő autoimmun betegsége miatt a sokizületi gyulladás is kialakult.
- [6] A felek életközössége 2003 májusában megszűnt, ekkor a felperes személyes ingóságainak egy részét a **D.** utcai ingatlanból elszállította, élettársi kapcsolatba lépett és élettársa tulajdonában álló ingatlanba költözött. 2006 októberében élettársától gyermeke született.
- [7] A felperes öregségi nyugdíja havi 34.750 forint, az alperesé 42.870 forint. Az életközösség megszűnése óta a **D.** utcai ingatlanban az alperes él. Kezdetben mindkét gyermek számára ingyenes ingatlanhasználatot biztosított, 2008-tól a felek kisebbik gyermekével és ennek családjával él az ingatlanban.
- [8] 2010 januárjában jogerős részítélet a felek házasságát felbontotta és a felperest 2008. január 1. napjától kezdődően havi 20.000 forint házastársi tartásdíj megfizetésére kötelezte. A perbeli utolsó házastársi közös lakás, a **D.** utcai lakás kizárólagos használatára az I. rendű alperest jogosította fel. A másodfokú bíróság jogerős részítéletével az elsőfokú részítélet fellebbezett, a lakáshasználat rendezésére és a házastársi tartásdíj fizetésére vonatkozó rendelkezéseit helybenhagyta. A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárásban hozott részítéletével a jogerős részítéletet hatályában fenntartotta.
- [9] A felperes lakáshasználat újraszabályozása iránti keresetét a 2013. november 8. napján hozott és fellebbezés hiányában jogerős elsőfokú ítélet elutasította. A házastársi tartásdíj fizetési kötelezettségét a 2015. május 31. napján jogerőre emelkedett ítélet megszüntette.

A kereseti kérelem és az alperes viszontkeresete

- [10] A felperes a részítélettel el nem bíralt keresetében kérte a házastársi közös vagyont, ezen belül az ingó vagyont megosztását, a **D.** utcai ingatlan közös tulajdonának megszüntetését, elsődlegesen árverési értékesítés elrendelésével, másodlagosan az I. rendű alperes tulajdoni hányadának magához váltásával. Az ingatlan az I. rendű alperes tulajdonába adása esetén az őt megillető megváltási árba kérte beszámítani a házastársi tartásból eredő tartozását, valamint az I. rendű alperes egyéb elszámolási és megtérítési követelését. Állította, hogy a **d.-i** bérlakás bérleti jogának

megszerzéséhez való hozzájárulások alapján az ingatlan 13,4 %-ban a különvagyona. 2003. június 1. napjától havi 77.940 forint többlethasználati díj és kamatai megfizetésére is kérte az I. rendű alperes kötelezését.

- [11] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a házastársi közös vagyon megosztásával egyetértett, végleges viszontkeresetében annak megállapítását kérte, hogy a bérleti jog megszerzéséhez történt különvagyoni hozzájárulása alapján a **D.** utcai ingatlan 16/100 tulajdoni hányada a különvagyona. Az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetési módjaként az árverést ellenezte és kérte a feljogosítását a felperes tulajdoni hányadának magához váltására a perben kirendelt dr. **K. J.** szakértő által meghatározott forgalmi értéken. Teljesítőképességét 1.100.000 forint erejéig igazolta, a megváltási ellenérték ezt meghaladó részére pedig havi 20.000 forintos részletfizetést vállalt. Jogalap hiányában, a felperes önkéntes elköltözésére hivatkozással a többlethasználati díj követelés elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [12] Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes és az I. rendű alperes házastársi közös vagyonát megosztotta. Megállapította, hogy a **D.** utcai ingatlan 16/100 arányban az I. rendű alperes különvagyona, az ingatlan 84/100 hányada házastársi közös vagyon. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot a jogváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Az ingatlan közös tulajdonát megszüntette, a felperes 42/100 tulajdoni hányadának megváltására az I. rendű alperest jogosította fel 5.040.000 forint ellenében. A megváltási árba beszámította az ítélet rendelkező részében meghatározott, az I. rendű alperest megillető követeléseket és ennek eredményeként az I. rendű alperest 1.263.269 forint megváltási ellenérték megfizetésére kötelezte, amelyből 1.100.000 forintot 15 napon, 163.269 forintot pedig 2015. augusztus 1. napjától kezdődően havi 20.000 forintos részletekben köteles kiegyenlíteni. Megkereste az illetékes ingatlanügyi hatóságot a megváltási ár megfizetésének igazolása után a jogváltozás bejegyzésére, házastársi közös vagyon megosztása jogcímén.
- [13] Az eltérő tulajdoni hányad megállapításával kapcsolatos döntését az elsőfokú bíróság azzal indokolta, hogy a felperes és az I. rendű alperes a házasságkötés előtt élettársi kapcsolatban nem éltek. A közös gazdálkodás tényét nem igazolja, hogy az I. rendű alperes kölcsönadott a felperesnek, illetőleg hitelt vett fel gitárvásárlás érdekében, továbbá a felperes nem bizonyította állítását, miszerint a **d.-i** bérlakás használatbavételi díját saját jövedelméből egyenlítette ki. A lakás a házasságkötés előtt az I. rendű alperes bérleménye volt, így önálló bérletnek minősül. Az 1952. évi IV. törvény (a továbbiakban: Csjt.) 28. § (1) bekezdés a) pontja szerint a bérleti jog, mint vagyonértékű jog a különvagyoni jellegét megtartja akkor is, ha a különvagyoni vagyontárgy helyébe más vagyontárgy lép. Így a lakáscserék folytán a bérleti jog értéke az új lakás forgalmi értékében is megtestesül, ezért a **D.** utcai ingatlanból az önálló bérlet értékének megfelelő rész az I. rendű alperes különvagyona. Dr. **K. J.** aggálytalan szakvéleménye szerint az I. rendű alperes részére kiutalt bérlakás bérleti jogának jelenlegi értéke 1.881.065 forint, amely a teljes ingatlan 11.940.000 forint beköltözhető forgalmi értékének a 16/100 része. A meghaladó 84/100 tulajdoni hányad a volt házastársak közös tulajdona, így az ingatlanból a felperes részesedése 42/100, az I. rendű alperesé pedig 58/100 tulajdoni hányad.
- [14] Az elsőfokú bíróság az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetéséről a felek méltányos érdekeinek széles körű vizsgálata alapján határozott. Ennek során értékelte, hogy az életközösség megszűnése óta az ingatlanban az I. rendű alperes él. Jogerős részítélet feljogosította az ingatlan kizárólagos használatára és a felperes 2014. évben előterjesztett, a lakáshasználat újrarendezése iránti keresetét jogerős ítélet elutasította. A felperes az életközösség megszűnésével egyidejűleg elköltözött a közös tulajdonú ingatlanból, azóta saját és jelenlegi családjának lakhatása élettársa egy szobás lakásában biztosított. Az I. rendű alperes egészségi állapota, anyagi helyzete a részítélet

meghozatala óta tovább romlott és az ingatlan terheit is kizárólagosan ő viseli. Az árverési értékesítés súlyosan méltánytalan lenne az I. rendű alperessel szemben, mert a lakás kiürített állapotban történő árverési értékesítése esetén a neki jutó árverési vételárból lakhatása megfelelően nem biztosítható. Ugyanakkor az elszámolási igények levonása után fennmaradó árverési vételár a felperes számára sem nyújtana kellő fedezetet a jelenleginél kedvezőbb lakáskörülményeinek megoldására. Az elsőfokú bíróság ezért a közös tulajdont az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 148. § (2) bekezdése szerint szüntette meg, a felperes tulajdoni hányadának megváltására 5.040.000 forint megváltási ellenértéken az I. rendű alperest jogosította fel.

- [15] A felperes a többlethasználati díj iránti igényét arra alapította, hogy 2003. június 1. napjától kezdődően az ingatlant kizárólag az I. rendű alperes használja, felperes elköltözéséhez a házasság megromlásával kapcsolatos viták és egyéb kényszerítő körülmények vezettek. Ezzel szemben az I. rendű alperes azt állította, hogy a felperes önként távozott a lakásból, ezért többlethasználati díj iránti igényt alappal nem érvényesíthet. Az elsőfokú bíróság a felperes személyes nyilatkozata, a közös gyermekek tanúvallomása alapján megállapította, hogy a felperes a lakás használatával önként felhagyott. Elköltözése előtt külföldön dolgozott, hazatérése után már élettársához költözött és ingóságait fokozatosan elszállította az ingatlanból. Nem bizonyította állítását, miszerint fenyegetések miatt kényszerült az elköltözésre. Ezen szándékában nyilvánvalóan közrehatott a házasság megromlása, de döntő szerepe annak volt, hogy a felperes élettársi kapcsolatot kívánt létesíteni. A felperes elköltözése körüli időben az I. rendű alperes betegsége miatt a család kirívóan súlyos helyzetben volt. Házastársa és gyermekei többször kérték a felperest, hogy maradjon a családjával, törődjön a feleségével és gyermekeivel. A felperes azonban nem ezt a lehetőséget választotta, hanem a hosszabb ideje meglévő kapcsolatához költözött. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az ilyen helyzetben tett esetleges negatív kijelentések nem valósítják meg azt a tényállást, amikor az együttlakás az egyik házastárs erőszakos magatartása miatt lehetetlenné válik és a másik házastárs emiatt hagyja el a közös ingatlant. Nincs tehát olyan I. rendű alperesi többletmagatartás, amely a felperes tényleges elköltözését indokolta, ezért hiányzik a többlethasználati díj iránti kereset jogalapja.
- [16] Az elsőfokú bíróság a házastársi közös vagyon megosztása eredményeként az I. rendű alperest terhelő 5.040.000 forint megváltási ellenértékbe beszámította a felperes különböző jogcímen terhelő 3.776.691 forint tartozását. Így az I. rendű alperes által fizetendő megváltási ellenértéket 1.263.309 forintban határozta meg, ennek az I. rendű alperes egyösszegű teljesítőképességét meghaladó részére az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 217. §-a alapján részletfizetést engedélyezett.
- [17] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben a tulajdonjog megállapítása iránti viszontkereset elutasítását és a közös tulajdon megszüntetését az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett arányok szerint kérte. Az ingatlan forgalmi értékét, és az ennek megfelelő megváltási ellenértéket a másodfokú eljárásban kiegészített szakértői vélemény szerinti jelenlegi értékben kérte meghatározni. Az így megállapítható megváltási ellenértékre az I. rendű alperes nem teljesítőképese, ezért a közös tulajdon megszüntetésének egyedüli módja az árverési értékesítés elrendelése. Az I. rendű alperestől elsődlegesen 2003. június 1. napjától, másodlagosan 2010. január 6. napjától a jogerős ítélet meghozataláig terjedő időszakra járó többlethasználati díjat és ennek kamatait igényelte.
- [18] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta. A megváltási ellenértéket 8.779.478 forintra, az I. rendű alperes fizetési kötelezettségét házastársi közös vagyon megosztása jogcímén 3.898.144 forintra felemelte és ebből 15 napon belül 1.100.000 forint, 180 napon belül 2.798.144 forint, továbbá többlethasználati díj jogcímén 1.011.608 forint megfizetésére kötelezte. Módosította a földhivatali hatósághoz intézett megkereséseket, a kereseti és a viszontkereseti illeték viselésére vonatkozó rendelkezést. Az elsőfokú ítéletet kiegészítette a II. rendű alperes tűrésre kötelezésének rendelkezéseivel, továbbá

annak megállapításával, hogy az ingatlanra kötött adásvételi szerződésből a még fennálló vételárresztlet kiegyenlítésének kötelezettsége kizárólag az I. rendű alperest terheli. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

- [19] Ítélete indokolása szerint a másodfokú bíróság a **D.** utcai ingatlanra érvényesített tulajdoni igény tárgyában hozott elsőfokú döntéssel maradéktalanul egyetértett. A felperes a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján nem bizonyította, hogy az I. rendű alperessel már a **d.-i** lakás kiutalásakor élettársi kapcsolatban éltek, illetőleg a **d.-i** lakás bérleti jogának megszerzését részben, vagy egészében ő finanszírozta. Fellebbezéssel nem támadta az elsőfokú ítéletnek a házassági életközösség létrejöttének időpontjára vonatkozó megállapítását. A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy **L.** utcai lakást a felek együttesen előterjesztett kérelmére az I. rendű alperes részére utalták ki, ő kötötte meg a bérleti szerződést is, így a felperes csak a lakásba való beköltözésének tényével és időpontjában vált az I. rendű alperes bérletársává. Ezért abból kell kiindulni, hogy a **D.** utcai ingatlan 16/100 tulajdoni hányada az alperes különvagyonra, a felperest a házastársi közös vagyonból 42/100 tulajdoni hányad illeti meg. Az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetési módjának meghatározásakor értékelte a bírói gyakorlat által kialakított szempontokat, továbbá azt, hogy az utolsó közös házastársi közös ingatlan használatát jogerős ítélet rendezte és a használat újraszabályozásának feltételei sem állnak fenn. A bíróságnak a BH 2000.441. számú határozatnak megfelelően elsődlegesen arra kell törekednie, hogy a megváltásra a kizárólagos használatra jogosult bentlakó házastársat jogosítsa fel.
- [20] A teljesítőképességet illetően az I. rendű alperessel szembeni elvárt követelmény, hogy a hosszabb pertartam alatt felkészüljön a felperesnek járó megváltási ellenérték teljesítésére. Ugyanakkor nem várható el tőle, hogy a budapesti ingatlanpiacon bekövetkezett árrobbanásnak a megváltási árra gyakorolt hatására a jogerős ítélet meghozatalának időpontjában az azonnali és az egyösszegű teljesítéssel felkészült legyen, de a teljes megváltási ellenérték a felek közös nagykorú gyermekeinek anyagi segítségével, vagy bankkölcsön felvételével teljesíthető.
- [21] Az I. rendű alperes a bizonyítás kiegészítése után értékelni kérte, hogy a **D.** utcai ingatlan 21.000.000 forintos forgalmi értéke és a **d.-i** lakás bérleti jogának 6.600.000 forintos értéke közötti arányok megváltoztak, így különvagyonának mértéke 31/100 részre módosult. Álláspontja szerint a kiegészítő szakvéleményben megjelölt érték új ténynek minősül, ezért azt kérte, hogy a másodfokú bíróság 31/100 arányú különvagyonra figyelembevételével határozzon. A másodfokú bíróság álláspontja szerint azonban az I. rendű alperes nyilatkozata a Pp. 3. § (2) bekezdése és a Pp. 247. §-a alapján nem minősíthető viszontkereset felemelésnek. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes a perbeli ingatlanban ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot szerzett a lakásvétel időpontjában, az akkori forgalmi érték alapján. További tulajdonjogot keletkeztető jogi tény hiányában különvagyonának mértéke nem változott, ennek az ingatlan egészéhez viszonyított aránya nem függ a **D.** utcai és a **d.-i** ingatlanok forgalmi értékétől, azok egymáshoz viszonyuló folyamatos változásától. Az I. rendű alperes az elsőfokú eljárásban elfogadta a szakértői véleményt, keresetét az ingatlan 2014. évi forgalmi értéknek megfelelően módosította és az elfogadott értéken alapuló elsőfokú ítéletet fellebbezéssel, csatlakozó fellebbezéssel nem támadta. A másodfokú eljárásában ezért nincs eljárásjogi alapja a magasabb tulajdoni hányad megállapításának. A felek által elfogadott kiegészített szakvélemény szerint a **D.** utcai lakás jelenlegi beköltözhető forgalmi értéke 20.903.520 forint, így a felperes 42/100 tulajdoni hányadnak megfelelő megváltási ellenérték 8.779.478 forint, amelyből a volt házastársakat kölcsönösen megillető, illetve terhelő követelések elszámolásával 4.898.144 forint illeti. A **D.** utcai ingatlan forgalmi értéke 2014 júniusától 75 %-al emelkedett, ugyanakkor a szakértő véleményes szerint az ingatlanárak stagnálása, csökkenése várható. A felek életközössége közel 14 éve megszűnt, és a per már több éve folyamatban van. A másodfokú bíróság meggyőződése szerint az ingatlanpiac hektikus, a felperes számára jelentősen kedvezőbb helyzete és a házassági vagyoni igények méltányosa rendezésének követelménye indokolja a Csjt. 31. § (5) bekezdésének alkalmazását. Ezért az I. rendű alperest terhelő 4.898.144 forint értékkiegyenlítés

összegét 1.000.000 forinttal csökkentette, amely megfelelően helyreállítja a házastársi közös vagyon megosztásának érdekegyensúlyát. A teljesítést két részletben engedélyezte és a második részlet teljesítési határidejét a bankkölcsön esetleges felvételének figyelembe vételével határozta meg.

- [22] A többlethasználati díjat illetően a másodfokú bíróság a régi Ptk. 99. és 141. §-aira, továbbá a PK 8. számú állásfoglalására utalással hangsúlyozta, hogy a tulajdonostárs elsősorban a tulajdoni hányadának megfelelő használatra tarthat igényt, és csak akkor léphet fel pénzbeli térítés iránti követeléssel, ha számára a dolog használata a felek megállapodása, a bíróság határozata alapján vagy egyéb körülmény miatt nem biztosított. A bírói gyakorlat szerint nem jár többlethasználati díj a távozó házastársnak, ha használati jogával önként hagyott fel és az ingatlan terheit sem viseli. A felperes a lakást 2003 májusában önként hagyta el, ezzel a tulajdonjogából fakadó használati jogával felhagyott, tehát a használatot rendező jogerős ítélet meghozataláig, 2010. október 13-ig saját döntése alapján, külső kényszerítő körülmény nélkül a lakást nem használta, ezért erre az időszakra használati díj részére nem jár. A jogerős ítélet közlésétől, 2010. november 24. napjától kezdődően azonban a felperes a használati joggyakorlás hiánya már nem a felperes elhatározásán alapul, ezért a kereset jogalapja ettől az időponttól alapos. A felperes 42/100 tulajdoni hányadához igazodó használati díj mértéke 28.496 forint, a felek azonban az ingatlanban szívességi használati jogot biztosítottak először mindkét nagykorú gyermekük, majd csak a kisebbik gyermekük számára. A perben nincs adat arra, hogy a felperes az ingyenesen átengedett jogosultságot gyermekétől 2010 novembere előtt megvonta, ennek jogkövetkezménye pedig nem terhelhető a lakást birtokban tartó I. rendű alperesre. A másodfokú bíróság ezért a többlethasználati díj összegét mérlegeléssel, a felperesnek járó díj fele részében, havi 14.248 forintban állapította meg. 2010. november 24. napjától a jogerős ítélet meghozataláig eltelt 71 hónapra az I. rendű alperes használati díjfizetési kötelezettsége 1.011.608 forint.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [23] A jogerős ítélet ellen a felperes és az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.
- [24] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását úgy kérte, hogy a Kúria a tulajdoni arányok megváltoztatása iránti viszontkeresetet utasítsa el és a bejegyzett tulajdoni hányadok alapján döntsön a közös tulajdon megszüntetéséről, elsődlegesen árverési értékesítés elrendelésével. A legkisebb árverési vételárat beköltözhetően 18.900.000 forintban, az I. rendű alperes bentlakása mellett 11.340.000 forintban határozza meg azzal, hogy az árverési vételárból a felperest 10.500.000 forint és elszámolás jogcímén további 1.673.080 forint illesse meg. Másodlagosan, volt házastársa általi magához váltás esetén az I. rendű alperest 10.500.000 forint megváltási ellenérték, további 1.673.080 forint, összesen 12.173.080 forint megfizetésére kötelezze. Megsértett jogszabályhelyként a Csjt. 27. § (1) bekezdését, a 31. § (5) bekezdését, a Pp. 163. § (1) bekezdését, a 221. § (1) bekezdését, jelölte meg.
- [25] A felülvizsgálati kérelem indokai szerint a felek 1974-ben **D.** éltek és itt ismerkedtek meg. A felperest munkája 1975. évtől a fővároshoz kötötte, nagynénje lakásában lakott, de a felek vidéken és a fővárosban is egymásnál aludtak. Az első közös gyermekük születése után az I. rendű alperes nevére utalták ki a **d.-i** tanácsi bérlakást azzal, hogy hárman költöznek a lakásba. Az I. rendű alperes a 31 évvel később indult perben erre alapozta a jelenlegi közös lakásban megtestesülő tulajdoni igényét. Az eljáró bíróságok megállapították, hogy a házasságkötéssel a felek életközössége nem jött létre és a közel 40 éve megszerzett **d.-i** bérlakást az I. rendű alperes különvagyonának minősítették. A másodfokú bíróság a jelenlegi 20.903.520 forint forgalmi értékűből a felperes begyezett tulajdoni hányada alapján járó 10.451.760 forint helyett 1.672.282 forinttal kevesebb megváltási ellenértéket állapított meg. A házastársak életközösségének kezdete nem attól függ, hogy mikor jutottak közös lakáshoz, mert az életközösség létrejöttét nem zárja ki, hogy a felek átmenetileg bármely okból nem

laknak egy fedél alatt. A perbeli esetben a közös lakhatást csak az erre alkalmas **f.-i** lakás közös akarattal történő megszerzése tette lehetővé.

- [26] Az eljárt bíróságok megállapították, hogy a **d.-i** lakás használatba vételi díját az I. rendű alperes egyenlítette ki, nem értékelték a fizetési feltételeket, hogy az egyösszegű 2.992 forint befizetése után fennmaradó 11.968 forint megfizetésére 1977. április 15-től 36 hónap alatt havi 331 forintos részletfizetést engedélyeztek, amit a felek közös vagyonból egyenlítették ki. A házasságkötés előtt befizetett részesedések különvagyonként elszámolhatók, de az évtizedekig fennálló házassági kötelékre, a cserék láncolatára, továbbá a már beszerezhetetlen okiratok hiányára tekintettel az elvi megoldás követése a méltányossági klauzulát sérti.
- [27] Álláspontja szerint a bíróságok nem vizsgálták, hogy a felperes a **D.** utcai ingatlanból önként vagy kényszerítő körülmények miatt költözött el. A 2010. január 6-i jogerős részítélet ebben a kérdésben nem foglalt állást, kizárólag azt rögzítette, hogy a felperes elhagyta a lakást, és utalt arra, hogy az I. rendű alperes tettlegességre ragadtatta magát a felperessel és barátnőjével, a későbbi élettársával szemben, továbbá a közös gyermekek is sürgették az elköltözést. A felperes a per későbbi szakaszában az alperes fenyegető, olykor tettleges magatartásának igazolására tanúbizonyítást indítványozott, melynek teljesítését a bíróságok azzal az indokolással mellőzték, hogy a felperes testvére és barátnője meghallgatása már megtörtént. Vallomásuk azonban az alperes magatartására nem tért ki, amely sérti a bizonyítás kógens eljárási szabályát és az ítélet indokolásával szemben támasztott követelményeket.
- [28] A többlethasználati díj összegszerűsége tekintetében a felperest kétszeres sérelem érte, mert a másodfokú bíróság a díjat a 42/100 tulajdoni hányad alapján és csak ennek fele részében állapította meg. Döntésének indokolása logikailag hibás, mert a felperes lakáshasználati jogának megvonásától a kisebbik gyermek szívességi lakáshasználatának fenntartására, vagy megvonására kizárólag az alperesnek van lehetősége. Így a felperest 2010 novemberétől 2016. október végéig további 1.430.920 forint illeti meg.
- [29] öen téves a megváltási ellenérték mérséklésének indoka. Közismert, hogy az ingatlanárak 2008-ig stabilitást mutattak, ez követően a gazdasági válsággal összefüggésben öt éven át zuhantak, majd ez a trend megállt és előbb lassú, majd gyors növekedés következett be, 2016. évre az árak elérték a 2008. évi szintet. Az árszínvonal helyreállításával a felperest ért átmeneti hátrány megszűnt, amely terhére nem értékelhető. Valójában az értékváltozás mindkét fél számára kedvező, hiszen az I. rendű alperes is lényegesen magasabb értékhez jut.
- [30] A felperes összegzése szerint többlethasználati díj címén megilleti 5.495.688 forint, az I. rendű alperesnek jár 3.822.608 forint, a kettő különbözete a felperes javára 1.673.080 forint és megilleti 10.500.000 forint megváltási ellenérték.
- [31] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő határozat meghozatalával annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanból 32/100 rész a különvagyona, ehhez képest 68/100 tulajdoni hányad tartozik a közös vagyonba, így a felperes 34/100 illetőség tulajdonosa. Ehhez igazodva megváltási ellenérték címén 7.107.197 forint, a házastársi közös vagyon megosztása jogcímén pedig összesen 2.225.863 forint illeti. Kérte továbbá a többlethasználati díj iránti kereset teljes elutasítását. Jogszabálysértésként a régi Ptk. 141. §-t, a Csjt. 31. § (5) bekezdését, a Pp. 206. § (1) bekezdését, a 235. § (1) bekezdését és a 247. § (1)-(2) bekezdését jelölte meg.
- [32] Felülvizsgálati kérelmének indokai szerint a másodfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy különvagyonának az ingatlan egészéhez viszonyított aránya konstans, ezért nem függ a **D.** utcai és a **d.-i** ingatlanok aktuális forgalmi értékétől. Ez a megállapítás abban az esetben helytálló, ha a különvagyoni hozzájárulás meghatározása a vagyontárgy megszerzésénél (vétélár kifizetésénél) felhasznált különvagyoni ráfordítás mértékén alapul. Ilyenkor nyilvánvaló, hogy a vagyontárgy forgalmi értékében bekövetkező változás az alvagyonoknak a vagyontárgy szerzésében való arányán nem változtat. A perbeli esetben a többlettulajdoni hányad mértéke a **d.-i** bérlakás jelenlegi forgalmi

értékéből nyert levezetést, mely szerint a **d.-i** önálló bérleti jog értéke a lakás beköltözhető forgalmi értékének 25%-a. A kiegészített szakvélemény a **D.** utcai ingatlan jelenlegi beköltözhető forgalmi értékét 20.903.520 forintban, ezen belül az önálló bérlet jelenlegi forgalmi értékét 6.600.000 forintban határozta meg, így a perbeli ingatlan 32/100 része a különvagyona. Az elsőfokú eljárásban, az akkori forgalmi értékek alapján a különvagyon aránya a módosított viszontkeresete szerinti 16/100 tulajdoni hányad volt. A számára kedvező, a viszontkeresettel egyező elsőfokú ítélet ellen fellebbezést, csatlakozó fellebbezést nyilvánvalóan nem terjesztett elő. Nem számolhatott a szakvélemény kiegészítésének elrendelésével, valamint azzal sem, hogy a szakértő a perbeli ingatlanra közel 100%, a **d.-i** önálló bérletre 360% forgalmi értéknövekedést véleményez.

- [33] Az eljárásjogi kérdéseket illetően az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében hangsúlyozta, hogy a házastársi közös vagyon megosztása iránti perben nincs szükség tételenként külön kereseti vagy viszontkereseti kérelemre. Ezért a különvagyon jogcímén, korábban a viszontkereset eszközével érvényesített tulajdoni igényét ellenkérelemnek kell tekinteni. Ebből következően a másodfokú eljárásban előterjesztett további 15/100 többlettulajdoni hányad megállapítása iránti kérelme nem minősíthető a Pp. 247. § (1)-(2) bekezdésében foglalt, a másodfokú eljárásban meg nem engedett viszontkereset felemelésnek, illetőleg kiterjesztésnek. A szakvélemény kiegészítése után módosított kérelme a Pp. 244. § (1) bekezdés szerinti fellebbezési ellenkérelem, ezt pedig a Pp. 244. § (2) bekezdése alapján legkésőbb a másodfokú tárgyaláson kell előterjeszteni és amelyre – a Pp. 244. § (1) bekezdés utolsó mondata alapján – irányadó a Pp. 235. § (1) bekezdésének szabálya. Az I. rendű alperes a számára a kedvezőbb tulajdoni hányadok megállapítására alapot adó aktualizált forgalmi értékekről csak az elsőfokú határozat meghozatalát követően, a másodfokú eljárásban kiegészített szakvéleményből szerzett tudomást.
- [34] Számítása szerint a perbeli ingatlannak 32/100 része különvagyona, így 68/100 tartozik a közös vagyonhoz, amelyből a felperest a 34/100 tulajdoni hányadának megváltása fejében a 20.903.520 forint forgalmi értékre vetítve 7.107.197 forint megváltási ellenérték illeti meg. Ezt csökkenti a felperes 3.881.334 forint tartozása, továbbá a megváltási árból méltányosság alapján elengedett 1.000.000 forint, így a felperes házastársi közös vagyon megosztása jogcímén 2.225.863 forint megfizetésére tarthat igényt.
- [35] Kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság a kiegészítő szakvéleményen alapuló döntésével kizárólag a felperes javára kedvezett és ezzel méltánytalan vagyoni előnyhöz juttatta. Bizonyította, hogy az I. rendű alperes a perbeli ingatlanon a különvagyonából az elsőfokú ítéletben megállapított tulajdoni hányad helyett lényegesen nagyobb arányú tulajdonjogot szerzett, ennek ellenére a másodfokú bíróság az aggályosnak tekintett eljárásjogi helyzetet az elsőfokú ítélet részbeni hatályon kívül helyezésével nem oldotta fel.
- [36] A jogerős ítéletnek a többlethasználati díj jogalapjára vonatkozó döntése ellentétes a Kúria BH 2003.408. és a BH 1992.313. szám alatt közzé tett határozataiban kifejtett gyakorlatával, miszerint nem követelhet többlethasználati díjat az a házastárs, aki a közös tulajdonú ingatlanból minden kényszerítő körülmény nélkül önként költözött el. A döntés indokolása indokolása logikátlan, irratellenes, és téves. A lakáshasználatot rendező első- és másodfokú részítélet egyező megállapítása szerint a felperes önként, a visszatérés szándéka nélkül költözött el a perbeli ingatlanból. Az eljáró bíróságok az I. rendű alperest az önkéntes elhagyás jogkövetkezményeként jogosították fel a lakás kizárólagos használatára, ugyanakkor az erre vonatkozó jogerős határozat visszterhessé tette a felperes elköltözésétől a jogerős határozat közléséig ingyenes lakáshasználatát.
- [37] A másodfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a felperesnek a lakáshasználat újraszabályozása iránti keresetét a 2013. november 8. napján hozott és fellebbezés hiányában jogerős elsőfokú ítélet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a felperes a lakás életvitelszerű használatára nem tartott igényt, arra változatlan körülményei miatt nincs szüksége. Ezért a felperest a perbeli ingatlan használatában nem a lakáshasználat tárgyában hozott jogerős részítélet akadályozta. A felperesnek

valós, életvitelszerű használati igénye a lakáshasználat rendezése után sem volt, továbbá a felperest a jogerős részítélet nem kötelezte a perbeli ingatlan elhagyására.

- [38] Végül hangsúlyozta, hogy a másodfokú bíróság döntéséből az következik, hogy a házastársi közös lakást önként elhagyó házastárs olyan bírósági határozat alapján tarthat igényt többlethasználati díjra, amely a lakásban bent maradó házastársat az önkéntes elhagyás miatt jogosította fel a kizárólagos használatra, holott alakszerű határozat hiányában pénzbeli kompenzációt alappal nem követelhet. Ebből következően a lakásból önként elköltöző házaspár perbeli érdeke az, hogy mielőbb bírósági határozat állapítsa meg az önkéntes elköltözés tényét, megnyitva ezzel a jogalapot a többlethasználati díj érvényesítésére. Ezzel szemben a bent lakó házastárs elemi érdeke a lakáshasználat bírói rendezésének és a lakást önként elhagyó házastárs pénzbeli kompenzáció iránti igénye megnyíltának késleltetése. A jogerős ítélet egyúttal azt is jelenti, hogy az ingatlanból elköltözött házastárs érdekelt a házastársi vagyoni igények rendezésének elhúzásában, a többlethasználati díj maximalizálásában.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [39] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelmek keretei között és annak figyelembe vételével bírálta felül, hogy a rendkívüli perorvoslati kérelem a Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3)-(4) bekezdése szerint anyagi jogi és az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással járó eljárási szabálysértés esetén lehet eredményes.
- [40] A felperes és az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem megalapozott.
- [41] A tulajdonjog megállapítása
- A felek felülvizsgálati kérelemmel nem támadták a jogerős ítélet megállapítását, miszerint a felek a házasságkötés előtt nem éltek élettársi kapcsolatban. Az pedig már a másodfokú eljárásban sem volt vitás, hogy a felek között az életközösség a házasság megkötésével nem jött létre, a házassági életközösség tartalmi elemei - a közös háztartás (együttlakás), a közös gazdálkodás és a bensőséges személyes viszony - csak a L. utcai bérlakásba való közös beköltözéssel valósultak meg. A felperes 1975-től életvitelszerűen B., az I. rendű alperes D. élt, a L. utcai beköltözésig nem éltek közös háztartásban, melynek indoka a felperes B.-hez kötött munkavégzése, továbbá a család lakhatását biztosító önálló f.-i lakás hiánya volt. Az életközösség létrejöttét, illetőleg fennállását a házaspár ilyen kényszerű okok miatti különélése azonban csak akkor nem zárja ki, ha közöttük az életközösség további fogalmi elemei, az érzelmi kapcsolat és a közös célok érdekében megvalósuló közös gazdálkodás, egyértelműen fennállnak. Az eljáró bíróságok egyező és felülvizsgálattal nem támadott megállapítása szerint a felek között az első f.-i lakásba történő beköltözésig a gazdasági kapcsolat fogalmi elemének megfelelő gazdasági együttműködés nem volt. Az életközösség létrejöttéig a d.-i bérlakásra kifizetett használatbavételi díjak fedezete pedig az ezzel kapcsolatos felülvizsgálati hivatkozás hiányában a felülvizsgálati eljárásban nem vizsgálható.
- [42] A Csjt. 27. § (1) bekezdése értelmében a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek. A Csjt. 28. § (1) bekezdés a) pontja szerint a házastárs különvagyonához tartozik - többek között - a házasságkötéskor megvolt vagyontárgy. A bírói gyakorlat ennek fogalmi körébe vonta - többek között - a vagyoni értékű jognak minősülő önkormányzati (korábban tanácsai) bérlakás bérleti jogát is. A Csjt. 28. § (1) bekezdés d) pontja alapján a szerzéshez felhasznált vagyoni eszközök eredetére tekintettel minősül különvagyonnak a különvagyon értékén – egyebek mellett – csere útján szerzett vagyontárgy. Az pedig nem változtat a különvagyoni jellegen, hogy az eredeti vagyontárgy felváltására, cseréjére többször, és évtizedekkel az életközösség megszűnése előtt került sor.
- [43] A perbeli esetben az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül állapították meg, hogy az életközösség létrejötte előtt az I. rendű alperes részére kiutalt és az általa egyedüli bérlőként megkötött bérleti szerződésre tekintettel a d.-i bérlakás az I. rendű alperes különvagyoni jellegű önálló bérletének

minősül (BH 2014.148., BH 1991.317.). A különvagyoni bérleti jog értékének helyébe az értékkülönbözlet nélkül elcserélt **L.** utcai lakás bérleti jogának értéke lépett. Az I. rendű alperes különvagyona az értékesebb és részben közös vagyoni ráfordítással - 21.912 forint használatbavételi díjkülönbözlet megfizetésével - megszerzett **D.** utcai bérlakás cseréjével, majd megvásárlásával sem enyészett el. Ezen a megállapításon nem változtat, hogy a felperes az akkor hatályos lakásügyi szabályok alapján a házastársak és a bérbeadó külső jogviszonyában a házasságkötés és a beköltözés tényével a **L.** utcai bérlakás bérletársává vált. Továbbá az sem, hogy a felek mint bérletársak kötöttek lakáscsere szerződést a **D.** utcai bérlakásra és ilyen minőségükben vásárolták meg az ingatlant azonos arányú közös tulajdonukként.

- [44] Nincs jelentőség annak sem, hogy a volt házastársak a **d.-i** bérlakásra megállapított és a részletekben fizetendő használatbavételi díj egy részét az életközösség létrejötte után közös vagyonból fizették. A már kifejtettekből következően a házasságkötés, illetőleg az életközösség létrejötte előtt megszerzett önálló bérlet az I. rendű alperes különvagyonához tartozik és az ezt terhelő díj az I. rendű alperes különadósságának minősül. Az életközösség alatt a közös vagyonból az egyik házaspár különadósságára teljesített ráfordításokra pedig nem a Csjt. 27. § (1) bekezdése, hanem a 31. § (2) bekezdése az irányadó. Ezen utóbbi rendelkezés a törlesztésben közreműködő házastárs javára tulajdonjogot nem, kizárólag a felperes által nem érvényesített kötelmi megtérítési igényt keletkeztet (EBH 1999.24.).
- [45] Mindebből következően az eljáró bíróságok a vagyoni igények rendezése során az I. rendű alperes javára az anyagi jogi szabályok helyes alkalmazásával vették figyelembe a **d.-i** lakás különvagyoni bérleti jogának ellenértékét.
- [46] 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. A felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott indokok, a házasságkötést követően a felek kényszerű különélése, a **d.-i** lakásra megállapított használatbavételi díj közös törlesztése és a több mint 30 évig fennálló életközösség ténye még együttesen értékelve sem ad alapot arra, hogy a bíróság a méltányossági klauzula alkalmazásával biztosítsa házastársak vagyoni viszonyainak a felperes álláspontja szerinti arányos és méltányos rendezését. A közös vagyon megosztására vonatkozó anyagi jogi szabályok, valamint a következetes ítélezési gyakorlat (EBH 1999.23., BH 2009.260.) megsértését jelentené és az I. rendű alperes számára nyilvánvalóan méltánytalan eredményre vezetne az önálló bérleti jogból eredő többletjogosultság értékelésének mellőzése.
- [47] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében alappal hivatkozott arra, hogy iratellenes a másodfokú bíróságnak azon megállapítása, mely szerint az I. rendű alperes az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdoni hányadát a **D.** utcai lakás megvásárlásának időpontjában, az akkori forgalmi érték alapulvételével szerezte meg. Azt azonban az I. rendű alperes tévesen állította, hogy a **D.** utcai lakás forgalmi értékében, továbbá az ezen belül jelentkező **d.-i** bérlakás bérleti jogának vagyoni értékében bekövetkezett értékváltozás a különvagyoni részesedésének mértékére kihat. Ezért a másodfokú bíróság megállapításától eltérően a **d.-i** önálló bérlet értékének a **D.** utcai ingatlan forgalmi értékéhez viszonyított aránya nem lehet konstans, illetve állandó.
- [48] A bírói gyakorlat az önálló bérleti jog értékének megfelelő különvagyoni tulajdoni hányad megállapításánál elsődlegesen azt a módszert alkalmazza, hogy az adott vagyontárgy megszerzésekor - a **D.** utcai ingatlan megvásárlásakor - felhasznált alvagyont, a közös- és

különvagyon mértékét veszi alapul, és a tártulajdonosokat ténylegesen megillető tulajdoni hányadokat az alvagyoni hozzájárulások arányának megfelelően a bíróság határozza meg, mivel ez tény-, nem pedig szakkérdés. Ennek megfelelően az önálló bérleti jog értéke az adásvételi szerződés megkötésekor megállapított ingatlanforgalmi érték és a bérleti jogra tekintettel biztosított kedvezményes vételár különbözete. A Kúria egyetértett az I. rendű alperes álláspontjával abban, hogy ilyen számítással a vagyontárgy forgalmi értékében bekövetkezett változás a vagyontárgy alvagyoni szerzési arányát, a felek tulajdoni hányadának mértékét nem érinti.

- [49] A különvagyon megállapításának másik, az utóbbi időben a bírói gyakorlatban esetenként alkalmazott módszere szerint a bíróság az életközösség megszűnésének, vagy a közös vagyon megosztásának időpontjában fennálló, és a felek egyező nyilatkozatának hiányában kizárólag szakértői bizonyítással megállapítható forgalmi, illetőleg vagyoni értéket veszi alapul és az alvagyoni hozzájárulásokat is ilyen értékben számolja el. Kétségtelen, hogy ez a számítási módszer az egyes időszakokban eltérő tulajdoni hányad megállapítását is eredményezheti, hiszen elfordulhat olyan helyzet, hogy a különvagyoni ráfordítás, a bérleti jog értéknövekménye lényegesen meghaladja a közös vagyoni hozzájárulásra jutó forgalmi érték emelkedésének mértékét. Ettől függetlenül a perben indokolt volt az utóbbi, a felek által is elfogadott, és felülvizsgálati kérelemmel sem támadott módszer igénybevétele, mivel a **D.** utcai ingatlan bérleti jogának értéke nem azonos a **d.-i** bérleti jog értékével. Az önkormányzattól megvásárolt perbeli ingatlan bérleti jogának értéke ugyanis magában foglalja a **d.-i** bérleti jog értékét, továbbá a két bérleti jog értéke közötti és közös vagyoni hozzájárulásnak minősülő különbözetet is. Így a **d.-i** bérleti jog jelenlegi értékének meghatározása ingatlanforgalmi szakkérdés, amely csak szakértői bizonyítással dönthető el.
- [50] Kétségtelen, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értékében, ezen belül a **d.-i** bérleti jog értékében az elsőfokú ítélet meghozatala óta jelentős értéknövekedés következett be, és erről az új bizonyítékról az I. rendű alperes csak a másodfokú eljárásban kiegészített szakvéleményből szerzett tudomást. Emellett a feleket megillető tulajdoni hányadok megállapítására alkalmazott szakértői módszerre és a szakértő nyilatkozatára tekintettel az I. rendű alperes számolhatott a rá nézve kedvezőbb, a magasabb különvagyoni tulajdoni illetőség megállapításának lehetőségével. Ezért a Pp. 244. § (1) bekezdés utolsó mondata szerint alkalmazandó 235. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel nem volt akadálya annak, hogy a másodfokú bíróság a kiegészített szakvéleményre alapított többlettulajdoni igényét, az igényérvényesítés eszközeként a Pp. 244. § (2) bekezdésének megfelelően előterjesztett fellebbezési ellenkérelem alapján elbírálja. Ennek mellőzése ugyan lényeges, de a jogerős ítélet részbeni hatályon kívül helyezését nem eredményező olyan eljárási szabálysértés, amely az ügy érdemi elbírálására nem hatott ki. Az I. rendű alperesnek a felülvizsgálati kérelmében is fenntartott többlettulajdoni igénye a jogerős ítélet meghozataláig rendelkezésre álló adatok alapján a felülvizsgálati eljárásban hozott, a jogszabályoknak megfelelő érdemi határozattal eldönthető.
- [51] Az elfogadott alapszakvélemény alapját adó szakértői módszer szerint a **D.** utcai ingatlan aktuális forgalmi értékén belül a különvagyoni bérleti jog értéke a **d.-i** ingatlan aktuális forgalmi értékéből állapítható meg, a beköltözhető forgalmi érték 25%-ban. A szakértő a kiegészítő véleményében (54.Pf.638.800/2015/9. számú jegyzőkönyv) úgy nyilatkozott, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke 50%-al emelkedett, így a jelenlegi beköltözhető forgalmi értéke 20.903.520 forint. A **d.-i** lakás forgalmi értékét is az 50%-os értéknövekedés figyelembe vételével kell meghatározni, ezért ennek jelenlegi forgalmi értéke 13.200.000 forint, míg a bérleti jog értéke a forgalmi érték 50%-a. Az I. rendű alperes az elfogadott kiegészítő szakvélemény alapján terjesztette elő a többlettulajdoni hányad iránti igényét, miszerint a **D.** utcai ingatlan jelenlegi 20.903.520 forint forgalmi értékén belül az önálló bérleti jog értéke 6.600.000 forint, így a perbeli ingatlan 31,57%-a, kerekítve 32/100 részben a különvagyona.
- [52] Az I. rendű alperes azonban az igényérvényesítésnél nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a szakértő a **d.-i** bérleti jog értékének meghatározásánál – tévesen – nem az alapszakvéleményben

kellően alátámasztott, a beköltözhető forgalmi érték 25%-t, hanem ennek kétszeresét vette alapul, továbbá az általa alkalmazott módszer részbeni megváltoztatásának aggálytalan indokát sem adta meg. A Kúria ezért a különvagyoni bérleti jog értékét a **d.-i** ingatlan aktualizált forgalmi értékének $\frac{1}{4}$ részében határozta meg. Ennek megfelelően a **d.-i** ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 13.200.000 forint, ebből a bérleti jog értéke helyesen 3.300.000 forint (13.200.000/4). A **D.** utcai ingatlan jelenlegi 20.903.520 forint forgalmi értékéből a bérleti jog 3.300.000 forintos értéke 15,71%, kerekítéssel 16%-os mértékű különvagyoni hozzájárulást, tulajdoni hányadban kifejezve, a jogerős ítélettel egyezően az I. rendű alperes javára további 16/100 illetőséget jelent. A fenti számításra figyelemmel, a Kúria ítéletében kifejtett eltérő indokok alapján a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül vonta le azt a következtetést, hogy a tulajdoni hányadok arányára az ingatlanok forgalmi értékében, illetőleg a bérleti jog értékében bekövetkezett jelentős változás kihatással nem jár.

[53] A közös tulajdon megszüntetése

[54] A Pp. 272. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Az 1/2016. (II. 15.) PK véleményben kifejtettek szerint ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. Bármelyik törvényi feltétel hiányában a felülvizsgálati kérelem érdemben nem bírálható el. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell a törvényben meghatározott meghatározott tartalmi követelményekkel.

[55] A felperes felülvizsgálati kérelmében a közös tulajdon megszüntetésének módját, továbbá a megváltási ellenérték két részletben engedélyezett teljesítését illetően a megsértett anyagi jogi, vagy eljárási jogszabályhelyet nem jelölte meg, ezért ezek a felülvizsgálati hivatkozások nem felelnek meg a felülvizsgálati kérelemmel szemben támasztott törvényi tartalmi követelménynek. Ezért ennek jogkövetkezményeként ezen felülvizsgálati hivatkozások a felülvizsgálati eljárásban érdemben nem bírálhatók el.

[56] A Kúria felülvizsgálata ebben a keretben a megváltási ellenérték mérséklésének a felülvizsgálati kérelemben anyagi jogi jogszabálysértésként megjelölt Csjt. 31. § (5) bekezdésének megsértésére és ennek indokaira terjedt ki. A Kúria ennek alapján megállapította, hogy a másodfokú bíróság a méltányossági szabály helytálló, valamennyi releváns körülmény megalapozott és okszerű, a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt, a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó szabály megfelelő alkalmazásával állapította meg a felperest megillető megváltási ellenérték összegét. Kétségtelen, hogy a **D.** utcai ingatlan forgalmi értékében a felek magatartásától függetlenül bekövetkezett jelentős emelkedés mindkét fél érdekét pozitív módon érinti. A felperes a megszűnő tulajdoni hányadához igazodóan magasabb megváltási ellenértékhez juthat, míg az I. rendű alperes egy jelentős értékű ingatlan kizárólagos tulajdonjogát szerzi meg. Az érdekek összemérésének vizsgálatában azonban az ingatlanban évtizedek óta bent lakó, súlyos egészségügyi problémákkal küszködő, továbbá alacsony jövedelemmel rendelkező és a munkavégzésre képtelen I. rendű alperes oldaláról lényegesen fontosabb az a méltányolható érdek, hogy bíróság legalább részben mentesítse az ingatlanforgalomban a bekövetkezett és a szakértő véleménye szerinti átmeneti konjunkturális változásnak a számára lényegesen terheesebbé váló következményének, a magasabb megváltási ellenérték fizetési kötelezettség viselése alól.

[57] Többlethasználati díj

[58] Nem jogszabálysértő a másodfokú bíróságnak a többlethasználati díj megfizetésére kötelező rendelkezése. A tulajdonjog gyakorlásainak szabályai közül a régi Ptk. 140. § (1) bekezdése alapján a dolog birtoklására és használatára a tulajdonostársak mindegyike jogosult, a joggyakorlás azonban

nem vezethet a társ tulajdonos 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. 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.

- [59] A hivatkozott törvényi rendelkezések és az ezekhez fűződő bírói gyakorlat alapján a felperes a perbeli ingatlan kizárólagos használatáért többlethasználati díjra igényt tarthat. A követelés jogalapját nem érinti, hogy az I. rendű alperes 2003-tól a jogerős részítélet közléséig fennálló kizárólagos ingatlanhasználata a jogerős részítélet és ezt hatályában fenntartó, a felülvizsgálati eljárásban hozott kúriai határozat, továbbá az elsőfokú és a jogerős ítélet helyes, a Pp. 163. §-t nem sértő, valamint a határozatok indokolásával szemben támasztott törvényi követelményeknek [Pp. 221. § (1) bekezdés] maradéktalanul megfelelő indokolása szerint a felperes saját elhatározásán, önkéntes elköltözésén alapult. A következetes ítélkezési gyakorlat szerint a közös tulajdonú ingatlan használatának jogával önként felhagyó házastárs egyoldalú döntésének következményei nem háríthatók át az ingatlanban bent maradó másik házafélre, ezért többlethasználati díj részére nem jár. Ugyanakkor egységes a bírói gyakorlat abban is, hogy az elköltözött házastárs változatlanul jogosult az ingatlan használatára, ezért a többlethasználati díj iránti igénytel csak akkor léphet fel, ha a felek megállapodása, illetve a bíróság döntése miatt nincs lehetősége az ingatlan használatára, vagy ettől tulajdonostársa jogellenesen elzárja (BH 1997.478., BH 1992.313.).
- [60] A perbeli esetben a felperest nem saját döntése, hanem a bíróság eljárási cselekménye, a használat rendezése tárgyában hozott jogerős részítélet fosztotta meg véglegesen a tulajdonjog egyik részjogosítványa, a használati jog gyakorlásától, hiszen a használat megváltoztatása iránt indított perben hozott és első fokon jogerőre emelkedett ítélet indokolásából kitűnően nem történt olyan körülményváltozás, amely alapot adott volna az ingatlan használatnak a Csjt. szabályai szerinti újrendezésére. Emellett a felperes keresetének jogerős elutasítása után a közös tulajdon megszüntetéséig terjedő időszakban a használat újbóli rendezése iránti pert sem indított. A használati/ többlethasználati díj jogintézménye a birtoklási és használati jogától megfosztott házastárs hasznosítási jogán alapuló időszakos pénzbeli kiegyenlítés, amely őt tulajdonjogának fennállása alatt megilleti. A másodfokú bíróság az irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával kötelezte az I. rendű alperest a jogerős részítélet közlésétől kezdődően a többlethasználati díj megfizetésére.
- [61] A többlethasználati díj összegszerűségének meghatározása bíró mérlegelésen alapult. A felperes felülvizsgálati kérelmében a díj mértékét illetően anyagi jogszabálysértésre nem hivatkozott, továbbá a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó eljárási szabály, a Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértését sem jelölte meg. Ez pedig a Kúria ítéletében már hivatkozott Pp. 272. § (2) bekezdése alapján és az 1/2016. (II. 15.) PK véleményben kifejtettek szerint kizárja a felülvizsgálati eljárásban a díj összegszerűségének érdemi elbírálására kiható mérlegelés jogszabálysértő voltának vizsgálatát és elbírálását.
- [62] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit – részben eltérő indokolással – a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

- [63] A Kúria ítéletét a felperes és az I. rendű alperes kérelmére a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson hozta meg.
- [64] A részleges, az illeték viselésére kiterjedő személyes költségmentességben részesült felperes és teljes személyes költségmentes I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó Pp. 81. § (1) bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50. § (1) bekezdése, 74. § (3) bekezdése, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a, továbbá a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdése alapján határozott a nagyobb arányban pernyertes I. rendű alperest megillető arányos felülvizsgálati eljárási költség, valamint a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről.

Budapest, 2017. június 27.

Dr. Makai Katalin s.k. a tanács elnöke, Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k. előadó bíró,
Dr. Varga Edit s.k. bíró