

A Pécsi Ítéltábla a dr. Karlosák Edina ügyvéd (fél címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Dr. Halmos Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Halmos Péter ügyvéd, fél címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, **II.rendű alperes neve** II. rendű és **III.rendű alperes neve** III. rendű (mindketten ... szám alatti lakosok) alperesek ellen házastársi közös vagyon megosztása iránt indított perében a Pécsi Törvényszék 2017. szeptember 28. napján kelt 14.P.20.729/2017/5. számú ítélete ellen az alperesek által 6. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben, az alábbiak szerint változtatja meg:

az I. rendű alperest terhelő marasztalási összeget 684.550 (hatszáznyolcvannégyezer-ötszázötven) forintra leszállítja;

a felperes által az államnak fizetendő le nem rótt kereseti eljárási illeték összegét 93.200 (kilencvenháromezer-kettőszáz) forintra felemeli;

az alperesek 40.500 forint le nem rótt kereseti eljárási illeték megfizetésére történő egyetemleges kötelezését mellőzi, és az I. rendű alperest 41.000 (negyvenegyezer) forint, a II. és III. rendű alpereseket személyenként 23.500 (huszonháromezer-ötszáz) forint le nem rótt kereseti eljárási illeték megfizetésére kötelezi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy tizenöt napon belül fizessenek meg a felperesnek az I. rendű alperes 18.750 (tizennyolcezer-hétszázötven) forint, a II. és III. rendű alperesek személyenként 12.400 (tizenkettőezernégyszáz) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes és az I. rendű alperes 1996. május 18. napján kötöttek házasságot, házasságukból 1996., 2008. és 2012. években három gyermekük született. A II. és III. rendű alperesek házastársak, a II. rendű alperes az I. rendű alperes édesapja.

A felperes és az I. rendű alperes házastársi közös lakása az alperesek közös tulajdonában álló **p 00000/0/X/2** helyrajzi számú, természetben P, J utca 00/b. földszint 2. szám alatti ingatlan volt, amelyben az I. rendű alperes $\frac{1}{2}$, a II. és III. rendű alperesek személyenként $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányaddal rendelkeznek. A II. és III. rendű alperesek az I. rendű alperesre tekintettel hozzájárultak ahhoz, hogy az ingatlant - egy három lakásos társasházi ingatlan középső lakását és a hozzá tartozó kertrészt - a felperes,

az I. rendű alperes, és gyermekeik használják. A felperes és az I. rendű alperes a házassági életközösség fennállása alatt a garázból mozsizobát alakítottak ki (2003. évben), a hidegburkolatokat lecserélték, a két fürdőszobát teljesen felújították (2004. évben), hátsó kertet és télikertet alakítottak ki, a bejáratot térépítették, új konyhabútort építettek be (2006. évben), a tető héjazatát a fólia, lécezés és a cserepezés cseréjével felújították, a hátsó kertben támfalat, köburkolatot készítettek, kazáncserével új fűtésrendszert alakítottak ki, és redőnyöket szereltek fel (2009. évben). A beruházások közül a garázs szobává történő átalakítása engedélyköteles munka volt, az építési, majd a használatbavételi engedély iránti kérelmet az alperesek benyújtották. A felperes és az I. rendű alperes házastársi közös vagyonából finanszírozott fenti beruházások értékelő hatása összesen 3.130.000 forintot tett ki.

A felperes és az I. rendű alperes házassági életközössége 2014. október végén szakadt meg, a házasságot a ... Járásbíróság a 2016. február 24. napján jogerőre emelkedett 13.P.20.927/2015/15. számú részítéletével felbontotta. A házasfelek az eljárás során a közös kiskorú gyermekekkel, és a lakáshasználattal kapcsolatos kérdésekben egyezséget kötöttek. Megállapodásuk szerint a szülői felügyeleti jogot a jelen per I. rendű alperese gyakorolja, kizárólagos lakáshasználatra ugyancsak ő jogosult, a felperes a lakáshasználat ellenértékére igényt nem tart.

A jelen, házastársi közös vagyon megosztása iránti per során a felperes és az I. rendű alperes az ingóvagyon, a közös pénzeszközök és értékpapírok tekintetében peren kívül megegyeztek.

A felperes megtérítési igényt terjesztett elő az életközösség tartama alatt az I. rendű alperessel közös értékelő beruházások folytán előállt értékelkedés, illetve az értékelkedést nem eredményező beruházások bekerülési költsége $\frac{1}{2}$ részének, 3.020.685 forintnak a megfizetése iránt. Másodlagos megtérítési igénye az igazságügyi szakértő által megállapított értéknövelő beruházás $\frac{1}{2}$ részének a megfizetésére irányult, az alperesek tulajdoni hányadának arányában; az I. rendű alperestől 888.841 forintot, a II. és III. rendű alperesektől személyenként 444.420 forintot igényelt.

Az alperesek kétirányú beszámítási kifogást terjesztettek elő. Az I. rendű alperes a közös gyermekek lakáshasználati jogának biztosításával felmerült, a forgalmi érték 20 %-ának megfelelő 5.000.000 forint összeget beszámítás útján kívánta érvényesíteni. A II. és III. rendű alperesek 3.940.000 forint összegben igényelték lakáshasználati díjat arra hivatkozással, hogy a tulajdoni illetőségük mértékéig biztosított ingyenes használati jogot ajándék címén juttatták az I. rendű alperesnek, az a Polgári Törvénykönyvről szóló 2003. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 4:38.§ (1) bekezdés *b)* pontja alapján az I. rendű alperes különvagyona. Álláspontjuk szerint az I. rendű alperes jogosult az ingatlan II. és III. rendű alperesek tulajdonát képező $\frac{1}{2}$ illetősége alapján 1996. június 1. napjától 2014. október 31. napjáig 3.940.000 forint lakáshasználati díj elszámolását kérni, miután a felperessel szemben fennálló lakáshasználati díj iránti igényüket az I. rendű alperesre engedményezték.

Az elsőfokú bíróság a fennmaradó keresetet részben teljesítve az I. rendű alperest 782.500 forint, és 108.815 forint elsőfokú eljárás során felmerült perköltség, a II. és III. rendű alpereseket személyenként 391.250 forint megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és úgy rendelkezett, hogy a felek a költségeiket a fentieket meghaladóan maguk viselik. Az állam javára a felperest 40.500 forint, az alpereseket egyetemlegesen 40.500 forint le nem rótt kereseti eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletét azzal indokolta, hogy a Ptk. 4:59.§ (1) bekezdése szerint a közös vagyon megosztása során igényelni lehet a közös vagyonból a különvagyona történő ráfordítások megtérítését. A megtérítési igények elszámolására a vagyoni hányad értékének megállapítására vonatkozó rendelkezéseket megfelelően kell alkalmazni. A Ptk. 4:59.§ (4) bekezdése alapján jelentős és tartós értéknövekedést eredményező ráfordítás ellenében a megtérítésre jogosult házastárs az ingatlan értéknövekedésének megfelelő tulajdoni hányadra is igényt tarthat.

Előre bocsátotta az elsőfokú bíróság, hogy a felperes tulajdoni igényt nem támasztott, kizárólag a beruházások megtérítését kérte. Ennek megfelelően azt vizsgálta, hogy az életközösség tartama alatt a házaspár végeztek-e olyan közös beruházást, amely értékmelkedést eredményezett. Erre nézve a műszaki-ingatlanforgalmi szakértő kiegészített szakvéleményét ítélezése alapjául elfogadta. Nem vette figyelembe a karbantartási jellegű, illetve azokat a munkákat, amelyek eredménye az életközösség megszűnésénél már elhasználódott. Rögzítette, hogy az ingatlan forgalmi értékében bekövetkezett emelkedés összege 3.130.000 forint, amelynek a felperesre eső fele része, 1.565.000 forint tulajdoni hányaduk arányában megtérítendő az alperesek, mint ingatlan tulajdonosok részéről, az I. rendű alperes tekintetében a Ptk. 4:59.§ (1) bekezdése, a II-III. rendű alperes vonatkozásában a Ptk. 6:579.§ (1) bekezdése és 6:580.§-a szerint.

Az elsőfokú bíróság az alperesek beszámítási kifogását alaptalannak találta. A II. és III. rendű alperesek részéről az I. rendű alperes javára engedményezett lakáshasználati díj iránti igény kapcsán a felperesi álláspontot osztotta, amely szerint a lakáshasználati jog biztosítása nem lehet a szülők és gyermekük között kötött ajándékozási szerződés tárgya, a tulajdonostársak használati megállapodása nem minősülhet tulajdonátruházásra irányuló megállapodásnak. A II. és III. rendű alperesek, mint tulajdonostársak használati joguk gyakorlását időlegesen engedték át a felperesnek és a tulajdonostárs I. rendű alperesnek, e tekintetben közöttük használati és nem tulajdonátruházási kötelelem jött létre. Használati díjat a II. és III. rendű alperesek nem kötöttek ki, visszamenőlegesen a használatot nem tehetik visszatéríthetővé.

Ugyancsak alaptalannak találta az elsőfokú bíróság a felperessel közös gyermekek lakáshasználatával összefüggésben előterjesztett beszámítás iránti kérelmet. Leszögezte, hogy a gyermek lakáshasználati jogának értékét annak a házastársnak a javára kell figyelembe venni, aki a lakáshasználatot szülői felügyeleti joga és kötelezettsége alapján a gyermek részére a továbbiakban biztosítja, így az csökkentheti a lakásban a gyermekkel maradó házastárs fizetési kötelezettségét, illetve növelheti a térítés mértékét annak a házastársnak a javára, aki a lakást a gyermekkel együtt hagyja el. A perbeli adatok szerint az I. rendű alperesi rész tulajdonban álló lakást a felperes térítési igény nélkül elhagyta, a szülői felügyeletet gyakorló I. rendű alperes a gyermekekkel a lakásban maradt, a lakáshasználat kérdésében a felek jogerős egyezsége kötöttek. A Ptk. 4:84.§ (1) bekezdése szerint a lakás elhagyására köteles házastárs a korábbi használati joga vagyoni értékének megfelelő térítésre tarthatott volna igényt. Ezzel az igénnyel lett volna szembeállítható a gyermekek lakáshasználatát a szülői felügyeletet gyakorló szülő javára. Ezekből a jogszabályi rendelkezésekből azonban nem vonható le az a következtetés, hogy az I. rendű alperes egyéb jogcímű követelés esetén is igényt támaszthatna a lakásból már térítési igény nélkül eltávozott volt házastárs terhére a közös gyermekek lakáshasználati jogával összefüggő követelés elszámolására.

Az elsőfokú bíróság a le nem rótt, 81.000 forintban számított eljárási illetéket a pervesztesség arányának megfelelően, fele-fele arányban terhelte az ellenérdekű felekre.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperesek fellebbeztek. Fellebbezésükben kérték az elsőfokú határozat megváltoztatását, és a beszámítási kifogásra figyelemmel a kereset teljes elutasítását, a felperes perkieltségben történő marasztalását.

Fellebbezésükben fenntartották az elsőfokú eljárás során kifejtett indokaikat. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a tényállást részben tévesen és hiányosan állapította meg. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság a beszámítási kifogással indítványozott szakértői bizonyítást nem rendelte el. Arra hivatkoztak, hogy a szakértő lehetséges piaci értéknövekedéssel számolt, amely egyáltalán nem biztos, hogy realizálódik egy esetleges értékesítéskor, ami egyébként nem céljuk. A szakértő nem számolt azzal, hogy a beruházások egy részét támogatásból, illetve biztosítási összegből valósították meg, egyes tételek pedig kizárólag felperesi igényt elégítettek ki, továbbá egy részük amortizálódott. A 2014. évi

elköltözkor a közös ráfordítások jelentős hányada elértéktelenedett, így a tízéves konyha, fürdőszoba nem érhetett többet 2014. évben, mint a korabeli új 1996. évben. Az utolsó években a felperes és az I. rendű alperes már egyáltalán nem fektettek a lakásba. Nem vitatottan a felek megállapodása a használatba adáskor az volt, hogy az ingatlant a házastársak újszerű, felújított állapotban kötelesek birtokba visszaadni a II. és III. rendű alpereseknek. A II. és III. rendű alperesek által biztosított lakáshasználat értéke meghaladja a karbantartás, felújítás költségeit, és az azok eredményeként esetlegesen kimutatható piaci értéknövekedést.

A térítésmentes lakáshasználat, mint szülői ajándék beszámíthatósága vonatkozásában az alperesek hangsúlyozták, hogy a bírói gyakorlat a családi kapcsolat alapján szerzett kedvezménynek a vagyoni jogi igények rendezése során jelentőséget tulajdonít. A szülő vagy más rokon által adott ajándék, jelen esetben ingyenes lakáshasználati jog esetén annak elhatárolásához, hogy az egyik vagy mindkét felet kell-e megajándékozottnak tekinteni, a Legfelsőbb Bíróság PK 281. számú kollégiumi állásfoglalásának második része irányadó, amely vélelmet állít fel arra nézve, hogy a közeli hozzátartozó által nyújtott jelentős értékű ajándékot csak a hozzátartozó házafél javára szolgáló és nem közös juttatásnak kell tekinteni. Az ajándékozás valódi tartalma, az ajándékozó korabeli szándéka arra nem irányult, hogy az együttélés végleges meghiúsulása esetén az ajándék a nem hozzátartozó házastársat is gazdagítsa.

A Legfelsőbb Bíróság PK 76. számú, PK 81. számú állásfoglalásaiban foglaltakra is figyelemmel az ingyenes lakáshasználat biztosítása, mint ajándék a Ptk. 4:38.§ (1) bekezdés *b)* pontja alapján az I. rendű alperes különvagyonra. Nincs olyan jogszabály, illetve bírói gyakorlat, miszerint az ingyenes lakáshasználat, mint vagyoni értékű jog biztosítása ne lehetne szülői/hozzátartozói ajándék, és azt ne lehetne elszámolni a felek között a házastársi közös vagyon megosztása során.

A gyermekek részére biztosítandó lakáshasználat ellenértékével kapcsolatban arra hivatkoztak az alperesek, hogy a gyermekek lakáshasználati jogának értékét annak a házastársnak a javára kell figyelembe venni, aki a lakáshasználatot szülői felügyeleti joga és kötelezettsége alapján a gyermekek részére a továbbiakban is biztosítja. Így ez csökkenti a lakásban a gyermekkel maradó házastárs fizetési kötelezettségét, függetlenül attól, hogy a fizetési kötelezettség nem a lakáshasználati jog ellenértékéért jelentkezik nála (melyre a felperes nem tartott igényt), hanem egyéb jogcímes igényként, jelen esetben értéknövelő beruházás megtérítéseként. A bontóper során a felek e tekintetben nem állapodtak meg egymással, a megállapodásuk arra vonatkozott, hogy a felperes lakáshasználati jog ellenértékére nem tart igényt, a kiskorúak lakáshasználatának biztosítása szóba sem került.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet fellebbezett részének helybenhagyására irányult.

Az I. rendű alperes fellebbezése kisebb részben alapos, a II. és III. rendű alperesek fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság az elsőfokú eljárás során lefolytatott szakértői bizonyítás alapján azzal egészíti ki, hogy az alperesek tulajdonában álló, szerkezetileg jó állapotú és karbantartott társasházi téglalapületben elhelyezkedő felújított, karbantartott lakás forgalmi értéke 26.120.000 forint.

Az elsőfokú bíróság a releváns kérdésekben a szükséges bizonyítás lefolytatta, az annak eredményeként rendelkezésre álló adatokat okszerűen mérlegelte, így az alperesek fellebbezésében foglaltakkal ellentétben az elsőfokú ítélet nem megalapozatlan, a bizonyítás kiegészítésre nem szorul.

Az elsőfokú bíróság által a helyesen megállapított tényállásból levont jogi következtetésekkel a másodfokú bíróság azonban csak részben értett egyet.

Az alperesek fellebbezésükben vitatták az értékelő beruházások elszámolását és az ennek alapjául szolgáló szakértői vélemény megállapításait. Kérték az ingyenes lakáshasználat, mint a szülők/hozzátartozók részéről nyújtott ajándék elszámolását az I. rendű alperest megillető különvagyon címén, valamint a felperes által értékelő beruházás megtérítése címén érvényesített követeléssel szemben az I. rendű alperes által a gyermekek részére biztosított lakáshasználat ellenértékének elszámolását.

I.

A házasságról, a családról, és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (a továbbiakban: Csjt.) 31.§ (2) bekezdése körében kialakult, és a Ptk. 4:59.§ (1) bekezdésének alkalmazása körében továbbélő bírói gyakorlat egységes abban, hogy a közös vagyomból a különvagyonba történt beruházás folytán előállott értékelkedés arányos részének megtérítésére akkor kerülhet sor, ha a költségek a dolog állapotát növelte és értékét tartósan emelte. Azok a munkák, amelyek kizárólag az ingatlan karbantartását szolgálták, az időközbeni elhasználódás következtében az ingatlan értékét nem emelték, a házastársi közös vagyon megosztásánál nem számolhatók el.

A szakértő 29. sorszámú szakvéleményében, majd személyes meghallgatása során (37. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv) ezeknek az elveknek a mentén vizsgálta és minősítette az egyes építési munkákat, és határozta meg azok értékelő hatását. Kétségtelen, hogy a garázs mozisobává történő átalakítása a felperes igényeit szolgálta, de a szakértő részletesen megindokolta, hogy a lakószobaként hasznosítható helyiség kialakítását miért tekinti - elsősorban az ingatlan családi házas övezetben történő elhelyezkedésére (és ebből eredően a gépkocsi telken belül történő biztonságos elhelyezésének lehetőségére) figyelemmel - értéknövelő beruházásnak. Emellett az építési engedély iránti kérelmet valamennyi alperes aláírta, mellyel kifejezték az ingatlan átalakítása iránti szándékukat, vagy legalábbis az azzal való egyetértést.

Az alperesek az elsőfokú eljárás során több okiratot csatoltak, amellyel azt kívánták igazolni, hogy az építési munkák forrása biztosítási összeg, a Nemzeti Energiatakarékossági Program keretében nyújtott támogatás, illetve szavatossági igény érvényesítésével összefüggésben kifizetett pénzösszeg volt. Miután azonban valamennyi okirat, és azokból megállapíthatóan a juttatások címzettje az I. rendű alperes volt, azok a Csjt. 27.§ (1) bekezdése, illetve a Ptk. 4:37.§-a alapján a házastársi közös vagyon részét képezték, különvagyoni, illetve II. és III. rendű alperesi ráfordítást az alperesek nem bizonyítottak.

A szakértői vélemény cáfolja az alpereseknek azt az állítását is, hogy a beruházások amortizálódtak volna, illetve a házasfelek állagmegóvás körében nem az elvárható módon jártak volna el. A szakvélemény szerint (8. oldal) szerkezetileg jó állapotú és karbantartott társasházi téglalapületben helyezkedik el a felújított, karbantartott lakás.

II.

Az alperesek fellebbezésükben az ingyenesen biztosított lakáshasználatot, mint a szülők/hozzátartozók által nyújtott ajándékot változatlanul az I. rendű alperes különvagyonaként kívánták elszámolni.

Ahogy azt az elsőfokú bíróság helyesen megállapította, a házassági vagyoni jogi igények tárgyában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (a továbbiakban Ptké.) 27.§-ára figyelemmel a Ptk. szabályait kellett alkalmazni. Annak a kérdésnek az elbírálásánál viszont, hogy a II. és III. rendű alperesek részéről az ingyenes lakáshasználat biztosítása ajándékozásnak tekinthető-e, a Ptké. 50.§ (1) bekezdésére figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959. évi Ptk.) rendelkezései voltak az irányadók.

Annnyiban egyetértett a másodfokú bíróság az alperesi fellebbezésben foglaltakkal, hogy az ajándékozás tárgya általánosságban nem pusztán dolog, hanem jog, illetve követelés is lehet. Ez egyébként kifejezésre jut a 2013. évi Ptk.-ban, amely a 6:235.§ (3) bekezdésében a kialakult joggyakorlat törvénybe emelésével már egyértelműen rögzíti, hogy a dolog ajándékozására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni jog vagy követelés ingyenes átruházására történő kötelezettségvállalás esetén is.

Abban a kérdésben ugyanakkor az elsőfokú bíróság álláspontját osztotta a másodfokú bíróság, hogy a perbeli esetben nem jog átruházására, hanem a használat időleges ingyenes átengedése került sor, amelyre a bírói gyakorlat az 1959. évi Ptk. 583.§ (1) bekezdése szerinti haszonkölcsön szabályait alkalmazza. A használat tehát szívességi, ingyenes, és bármikor alakszerűség nélkül megszüntethető, de visszamenőlegesen és egyoldalúan nem módosítható, és ezáltal visszterhessé sem tehető.

Az 1959. évi Ptk. 579.§ (1) bekezdése szerint ajándékozási szerződés alapján az egyik fél saját vagyona rovására a másíknak ingyenes vagyoni előny juttatására köteles. Az ajándék polgári jogi fogalma ebből következően nem ragadható meg egyoldalúan az ingyenes vagyoni előny juttatásában, hanem az is szükséges, hogy a juttatás az ajándékozó vagyontát csökkentse, annak rovására történjen. Személyes meghallgatása során a II. rendű alperes elmondta, hogy saját maguknak, saját használatra építették a házat, nem merült fel peradat arra vonatkozóan, hogy az ingatlan ½ részét bérbeadás útján kívánták volna hasznosítani, vagy arra akár csak reális lehetőségük lett volna. Az ajándékozás megállapítását így az is kizárja, hogy a vagyoni előny juttatása nem a II. és III. rendű alperesek vagyonának rovására történt.

III.

Az elsőfokú bíróság elvi álláspontja szerint az értékelő beruházások megtérítése címén érvényesített követeléssel szemben a gyermekek részére biztosítandó lakáshasználat ellenértéke nem számolható el.

Az elsőfokú bíróság ebben a körben részletesen ismertette a Ptk. 4:84.§-át, amely a lakás elhagyására köteles házastárs részére a korábbi használati joga vagyoni ellenértékének megfelelő térítés (lakáshasználati jog ellenértéke) összegének meghatározásánál teszi lehetővé a gyermek lakáshasználati joga értékének elszámolását annak a házastársnak a javára, aki a lakáshasználatot a szülői felügyeleti joga alapján a gyermek részére a továbbiakban is biztosítja.

Az idézett jogszabályi rendelkezésből azonban nem következik, hogy a gyermek lakáshasználati joga kizárólag a házastársi közös lakás használatának rendezése során, egyrészt a használat módjának, másrészt pedig a lakásból távozó házastársat megillető lakáshasználati jog összegének meghatározásakor lenne figyelembe vehető.

A Ptk. 5:84.§ (4) bekezdése értelmében a közös tulajdon megszüntetése esetén a használati jog (bentlakás) értékcsökkentő hatását az ingatlanban maradó tulajdonostársnak kell viselnie, mind a magához váltás folytán fizetendő ellenérték, mind az árverési vételár felosztási arányának meghatározásánál. Az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017 (IX.11.) PK vélemény 8. pontja azonban egyértelművé teszi, hogy az ingatlanban bennlakó kiskorú gyermekek lakáshasználati jogát minden esetben figyelembe kell venni, annak értékcsökkentő hatását nem lehet egyedül a gyermekekkel bennmaradó volt tulajdonostársra hárítani, hanem azt mindkét tulajdonostárs szülő viseli. Hasonló elveket fogalmazott meg egyébként a PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008. (V. 19.) PK vélemény is, amikor leszögezte, hogy a bentlakás értékcsökkentő hatása mértékének megállapításánál nem hagyhatók figyelmen kívül a tulajdonostársak közötti kapcsolatból eredő jogszabályi rendelkezések, így megfelelően értékelni kell, ha a lakást az ingatlanban bentlakó tulajdonostárs nem csupán saját, hanem a nála elhelyezett kiskorú gyermekek érdekében is használja.

Mind a Ptk. 4:84.§-a, mind pedig az 5:84.§ (1) bekezdése esetében a gyermekek lakáshasználati jogának elszámolását az alapozza meg, hogy a bíróság a tulajdonjog egyik részjogosítványának tekinthető használat jogának rendezéséről, illetőleg megszüntetéséről dönt. Formális értelmezés mellett, kizárólag a már kialakult joggyakorlat keretei között maradván ebből valóban az következne, hogy az értéknövelő beruházások megtérítése körében nincs lehetőség a gyermekek lakáshasználati jogának elszámolására. A másodfokú bíróság azonban egyetértett az I. rendű alperessel abban a kérdésben, hogy a figyelembe veendő szempontok köre a fentiekkel nem merült ki.

Nem téveszthető szem elől, hogy a családjog egyik legfontosabb alapelve a méltányosság; a Ptk. 4:4.§-a kifejezetten előírja, hogy a családi jogviszonyokat méltányosan és az érdekei érvényesítésében gyengébb fél védelmét figyelembe véve kell rendezni. A perbeli esetben ennek azért van jelentősége, mert a felperes a közös vagyoni beruházással kapcsolatos igényét az I. rendű alperessel szemben kizárólag a saját döntésétől függően két különböző úton érvényesítheti. Ingatlanokra történt beruházás esetén ugyanis a megtérítésnek két módja lehet, a tulajdoni hányaddal történő, illetve a pénzbeni megtérítés. Amennyiben a beruházás - függetlenül attól, hogy az épület szerkezetét érintette-e, avagy sem - jelentős értéknövekedést, tartósan új értéket hozott létre a házastársak egymás közötti jogviszonyában közös tulajdon keletkezik. Ha a felperes a tulajdoni hányaddal történő megtérítést választja, és a közös tulajdon megszüntetése útján jut az őt megillető vagyoni értékhez, ezzel szemben a gyermekek lakáshasználati joga minden kétséget kizáróan figyelembe vehető. Nem méltányos azonban kizárólag a felperes döntésétől függővé tenni, hogy az I. rendű alperes a gyermekek lakáshasználati jogának biztosításából eredő igényével felléphet-e, így vizsgálni kell, hogy pénzbeni megtérítési igény esetén a gyermekek bentlakásának elszámolása a gyermekeket a saját háztartásában gondozó szülő-tulajdonostárs javára lehetséges-e.

A másodfokú bíróság ebben a kérdésben figyelemmel volt arra, hogy az értéknövekedést eredményező beruházásokat a házaspár a közös gyermekeik javát is szem előtt tartva határozták el, a forgalmi értékemelkedés a használati jog értékének emelkedését is magában foglalja, amelyből a lakáshasználatra egyébként mindkét szülő részéről jogosult gyermekek is részesülnek.

Fontos szempont, hogy a tulajdoni hányaddal és a pénzben történő megtérítés között (ha egyben a közös tulajdon megszüntetése is megtörténik) számszaki vetületét tekintve nincs lényeges eltérés. Az ennek során követett számítási mód így megfelelően alkalmazható arra az esetre is, ha abban a kérdésben kell döntenie, hogy a megtérítendő értéknövekedésből mekkora rész áll a gyermekek lakáshasználati jogával arányban.

A perbeli esetben a felperesi és az I. rendű alperesi házastársak beruházásai részben az ebben a viszonylatban kívülállónak minősülő II. és III. rendű alperesek tulajdonában álló épületen történtek. A kívülállókkal szembeni, ún. külső jogviszonyban az épületen végzett beruházási munkák tulajdonszerzéshez csak a ráépítés 1959. évi Ptk. 137.§ (3) bekezdésében írt szabálya szerint vezethetnek. Ilyen jellegű, volumenű munkákról azonban a perbeli esetben nem volt szó. Így a II. és III. rendű alperesek tulajdoni hányadának érintése nélkül, az I. rendű alperes tulajdoni hányada tekintetében az alábbi számítás végezhető: a tulajdoni hányad forgalmi értéke $(26.120.000/2=)$ 13.060.000 forint, melyből 1.565.000 forint a közös vagyoni ráfordítás értékemelő hatása. Ennek fele része, 782.500 forint esik a felperesre, ami az $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadnak $(782.500/13.060.000=)$ 6 %-a. A felperest tehát az I. rendű alperessel szemben (nem érintve a II. és III. rendű alperesekkel szembeni pénzbeni megtérítési igényt) a teljes ingatlan $\frac{3}{100}$ tulajdoni hányada illetné meg, az I. rendű felperesnek fennmaradna $\frac{47}{100}$ tulajdoni hányada. Az $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadra vetítve a felperest megillető rész $\frac{6}{100}$ -nak felel meg.

A kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően a fentiek szerint kialakult közös tulajdont az ún. részben lakott forgalmi érték alapulvételével kellene meghatározni. A Csjt. 77.§ (1) bekezdése, illetve a Ptk.

4:152.§ (2) bekezdése alapján a kiskorú gyermek(-ek) lakhatásának a biztosítása mind a két szülő kötelezettsége, ennek folytán a kiskorú gyermekek bennlakásának értékcsökkentő hatása jogkövetkezményeit mindkét szülőnek (volt házastársnak) viselnie kell. Azt, hogy milyen arányban kell az értékcsökkentő hatást a szülőkre hárítani, az eset összes körülményének mérlegelésével határozza meg a bíróság. A már nagykorú gyermek bentlakásának értékcsökkentő hatása azonban nem olyan méltányolható körülmény, ami kellő alapot teremtené a tulajdoni illetőség alapján járó ellenértéktől való eltérésre, mivel a nagykorú gyermek viszonylatában (függetlenül attól, hogy ténylegesen a szülő a gyermek lakhatását biztosítja-e vagy sem) a szülőket elhelyezési kötelezettség nem terheli.

Az elszámolás során az ingatlan beköltözhető és lakott forgalmi értékét kell a beköltözhető és a lakott forgalmi érték közötti különbséget meghatározott százalékkal csökkenteni, és a különbsétként mutatkozó, ún. a felek között elszámolható értéket a tulajdoni hányadok arányában felosztani. A másodfokú bíróság a lakott forgalmi értéket az általános bírói gyakorlatnak megfelelően a szóban forgó $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad beköltözhető forgalmi értéke fele részében, 6.530.000 forintban, a két kiskorú gyermek bennlakásának értékcsökkentő hatását 25 %-ban vette figyelembe. A beköltözhető és a lakott forgalmi érték közötti különbséget 25 %-a 1.632.500 forint, ennek a felperes által igényelhető tulajdoni résszel (6/100) arányos hányada 97.950 forint. A másodfokú bíróság fentiekben kifejtett álláspontja szerint az I. rendű alperesnek a gyermekek részére biztosítandó lakáshasználat ellenértékével kapcsolatos beszámítási kifogása ebben a részében alapos, így az I. rendű alperesnek nem 782.500 forintot, hanem 684.550 forintot kell a különvagyonára fordított közös vagyoni beruházásból eredő, felperesre eső értékemelkedés címén megtérítenie.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az 1952. évi Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján fellebbezett részében részben megváltoztatta, és az I. rendű alperest terhelő marasztalási összeget 684.550 forintra leszállította.

Az elsőfokú bíróság ítéletében írt marasztalási összeg kisebb mértékű módosításával a pernyertesség-pervesztesség aránya számottevő mértékben nem módosult, a felperes pernyertessége az I. rendű alperessel szemben 45 % mértékűre csökkent, míg a II. és III. rendű alperesekkel szemben 50 %-os mértékű maradt. A másodfokú bíróság ezért a perköltség számítása tekintetében az 1952. évi Pp. 81.§ (1) bekezdésének második fordulatát továbbra is alkalmazhatónak találta, az elsőfokú eljárásban előlegezett költségekre vonatkozó rendelkezést nem változtatta meg.

Az 1952. évi Pp. 253.§ (3) bekezdésének második fordulatára tekintettel észlelte a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság a le nem rótt kereseti illetékről nem a fennmaradó kereset pertárgyértékével arányosan rendelkezett. A felperes fennmaradó kereseti követelése 3.020.685 forint pertárgyértékű volt, ami 1.553.635 forint vonatkozásában eredménytelen maradt. A felperesi pervesztességgel arányos feljegyzett elsőfokú eljárási illeték összege 93.200 forint. Az I. rendű alperes 684.550 forint vonatkozásában lett pervesztés, a pervesztességére eső feljegyzett eljárási illeték összege 41.000 forint, míg a II. és III. rendű alperesek személyenkénti fizetési kötelezettségével arányos feljegyzett eljárási illeték 23.500 forint. Az 1952. évi Pp. 82.§ (2) bekezdésére is figyelemmel a II. és III. rendű alperesek egyetemleges kötelezésnek jogi indoka nem volt, így azt a másodfokú bíróság mellőzte, és az alpereseket az őket terhelő marasztalási összeg arányában kötelezte az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74.§ (3) bekezdése folytán irányadó, a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján a feljegyzett kereseti eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Az I. rendű alperes fellebbezése (97.950/782.500=) 12,5 % mértékben lett eredményes, a II. és III. rendű alperesek személyenként 391.250 forint pertárgyértékű fellebbezése eredménytelen maradt. Az I. rendű alperes az 1952. évi Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján a másodfokú pervesztessége arányában, a II. és III. rendű alperesek az 1952. évi Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a teljes fellebbezési pertárgyérték alapján

kötelesek a felperes jogi képviselőjével felmerült perköltséget megfizetni, amelynek összegét a másodfokú bíróság a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés *a)* pontja és (5) bekezdése, valamint 4/A.§-a alapján az I. rendű alperes esetében 18.750 forintban, a II. és III. rendű alperesek esetében személyenként 12.400 forintban határozta meg.

Pécs, 2018. március 8.

Dr. Kutasi Tünde s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró