

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

Az ügy száma: Pfv.II.21.312/2017/10.

A tanács tagjai:

Dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna a tanács elnöke

Nyíróné dr. Kiss Ildikó előadó bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit bíró

A felperes:

Dr. felperes neve(**fél címe**)

A felperes képviselője:

Dr. Váci Péter ügyvéd (**fél címe 1**)

Az alperesek:

Dr. I.rendű alperes neve(**fél címe 2**) I. rendű

II. rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) II. rendű

IV.rendű alperes neve(**fél címe 3**) III. rendű

V.rendű alperes neve(V.rendű alperes címe) IV. rendű

Az alperesek képviselője:

Dr. Juhász Ildikó ügyvéd (**fél címe 4**) I. rendű alperes képviselőjében

Dr. Matyasovszky Tünde jogtanácsos III. rendű alperes képviselőjében

Dr. Vadász Ferenc ügyvéd (**fél címe 5**) IV. rendű alperes képviselőjében

A per tárgya:

Házastársi közös vagyon megosztása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Dunakeszi Járásbíróság 7.P.20.539/2007/171.

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 1.Pf.21.080/2016/7.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit részben hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja:

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek a **G. Cs.** utca ... szám alatti ingatlan után 2014. május 15. napjától 2017. január 31. napjáig 1.252.602 (egymillió-kétszázötvenkétezer-hatszázkét) forint többlethasználati díjat.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek a **B. T.** utca ... alatti ingatlan után 2014. május 15. napjától 2017. január 31. napjáig 1.004.686 (egymillió-négyezer-hatszáznyolcvanhat) forint többlethasználati díjat.

A fenti fizetési kötelezettségek beszámításával az I. rendű alperes által a közös tulajdon megszüntetése címén fizetendő megváltási ár összegét 8.166.026 (nyolcmillió-százhatvanhatezer-huszonhat) forintra leszállítja.

A felperes által az I. rendű alperes részére fizetendő másodfokú részperköltség összegét 75.000 (hetvenötezer) forintra leszállítja.

Ezt meghaladóan a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 140.000 (száznegyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 659.000 (hatszázötvenkilencezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 98.500 (kilencvennyolcezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

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 (a továbbiakban: a felek) házastársak voltak, életközösségük a gazdasági együttműködésre is kiterjedően 2006. május 1. napján szűnt meg.
- [2] 2006. szeptember 14. napján házastársi közös vagyont megosztó szerződést kötöttek, amelyben – egyéb rendelkezések mellett – megállapították, hogy az ingóságaikat már megosztották és az foganatba ment. A megosztás során a felperes javára 2.500.000 forint értékkülönbözet keletkezett, amelyből 2.000.000 forint megfizetését a szerződés aláírásától számított 60 napon belül; 500.000 forint megfizetését pedig 2007. szeptember 30. napjáig vállalta az I. rendű alperes részére.
- [3] Megállapodtak abban, hogy a II., III. és IV. rendű alperes jelzálogjogával terhelt **G.**, belterület, ... hrsz.-ú, a **G. Cs.** utca 8. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: **g.-i** ingatlan) I. rendű alperes tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányada a felperes; a **B.**, belterületi, .. hrsz.-ú, **B. T.** utca ... szám alatti ingatlan (a továbbiakban: **b.-i** lakás) felperes tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányada pedig az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonába és használatába kerül. A **g.-i** ingatlant terhelő és a IV. rendű alperes javára fennálló kölcsön visszafizetését a felperes vállalta, ezáltal az ingatlanok közös tulajdonának megszüntetése során nem keletkezett értékkülönbözet.
- [4] Rögzítették, hogy az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetésének hatályba léptető feltétele a IV. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozata.
- [5] Az életközösség megszűnését követően a felek a **g.-i** ingatlanban éltek. A **b.-i** lakást 2006. május 1. és 2007. május 1. napja közötti időtartamban összesen 390.000 forint bérleti díj fejében bérleti szerződés útján hasznosították, amelyet az I. rendű alperes vett fel. 2007. május hónapban az I. rendű alperes a **b.-i** lakásba költözött. Ettől kezdődően a **g.-i** ingatlant a felperes, a **b.-i** lakást pedig az I. rendű alperes használta.
- [6] A **g.-i** ingatlan 2014. augusztus hónapban megállapított forgalmi értéke 18.500.000 forint, a IV. rendű alperessel szemben fennálló tőketartozás összege 2017. január 31. napján 4.194.930 forint volt. 2006. május 1. és 2017. január 31. napja között a IV. rendű alperessel szemben fennálló kölcsön törlesztésére az I. rendű alperes fizetett meg a felperes helyett 1.721.666 forintot, valamint visszafizette a felperest terhelő 177.963 forint összegű munkáltatói kölcsönt. 2007. május 1. és 2017. január 31. napja közötti időtartamban az ingatlan használati díja 9.469.583 forint, az I. rendű alperes által kifizetett biztosítási díja 154.320 forint.
- [7] A **b.-i** lakás 2016. január hónapban megállapított forgalmi értéke 15.000.000 forint. Használati díja a 2007. május 1. és 2017. január 31. napja közötti időtartamban 6.979.167 forint. Az I. rendű alperes által kifizetett, 2006. május 1. napjától 2017. január 31. napjáig esedékes közös költségének összege 1.230.230 forint, míg ugyanezen időtartamra esedékes biztosítási díja 133.600 forint.
- [8] A felek házasságát felbontó ítélet a felperes gyermektartásdíj fizetési kötelezettségét 2006. június 1. napjától kezdődően állapította meg. A közös gyermek után járó családi pótlékot 2006. június, július és augusztus hónapokra; összesen 33.000 forint összegben a felperes vette fel.
- [9] A felperes a házastársi közös vagyont megosztó szerződés alapján az ingóságok értékkiegyenlítésének megfizetésére, valamint a **g.-i** ingatlant terhelő hitel átvállalására vonatkozó kötelezettségét nem teljesítette.

- [10] A felperes jelen perben kérte a házastársi közös vagyont megosztó szerződés részleges – az ingóságok megosztására vonatkozó része – érvénytelenségének megállapítását, amely keresetet az elsőfokú bíróság 68. számú részítéletével elutasította. A részítéletet a másodfokú bíróság helybenhagyta és a jogerős részítéletet a Kúria hatályában fenntartotta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése, a viszontkereset

- [11] A felperes keresetében a házastársi közös vagyon megosztását kérte. Nem ellenezte, hogy az ingatlanokon fennálló közös tulajdon a bíróság a felperes tulajdoni hányadainak az I. rendű alperes tulajdonába adásával szüntesse meg. Kérte, hogy kötelezze a bíróság az I. rendű alperest késedelmi kamatokkal együtt a felperes által kifizetett, a **g.-i** ingatlan használatával 2006. május 1. és 2007. május 1. napja közötti időtartamban felmerült költségei felének: 156.213 forintnak; a gépjármű hitel felének: 62.949 forintnak; a **b.-i** lakás 2006. május 1. és 2007. május 1. napja közötti időtartamban esedékes bérleti díja felének: 390.000 forintnak; valamint a **b.-i** lakás 2007. május 1. napjától esedékes többtelehasználati díjának a megfizetésére.
- [12] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében maga is kérte a házastársi közös vagyon megosztását. Az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését – arra tekintettel, hogy a felperes nem képes a házastársi közös vagyont megosztó szerződés tartalmának megfelelően a **g.-i** ingatlant terhelő hitel átvállalására – úgy kérte, hogy a bíróság mind a **g.-i**, mind a **b.-i** ingatlan felperes tulajdonában álló 1/2 tulajdoni hányadát adja az I. rendű alperes tulajdonába.
- [13] Az általa fizetendő megváltási árba beszámítani kérte késedelmi kamatokkal együtt a felperes helyett kifizetett, a IV. rendű alperessel szemben fennálló hitel törlesztőrészleteit; az ingóságok megosztása során keletkezett 2.500.000 forint értékkülönbözetet; az I. rendű alperes által kifizetett, a **b.-i** lakás 2006. május 1. és 2017. január 31. napja közötti időtartamban esedékes közös költségének és mindkét ingatlan biztosítási díjának felét; a felperes által a 2006. március 1. és 2006. október 30. napja közötti időtartamban jogosulatlanul felvett 77.000 forint összegű családi pótlékot; a **g.-i** ingatlan 2006. április 1. és 2006. augusztus 30. napja közötti időtartamban történt használata során keletkezett, 108.143 forint összegű lakásfenntartási költség különbözetet; valamint a felperes helyett kifizetett 177.963 forint összegű munkáltatói kölcsönt. Viszontkeresetben kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest a **g.-i** ingatlan használata után 2007. május 1. napjától kezdődően havi 50.000 forint többtelehasználati díj megfizetésére, amelyet szintén a megváltási árba kért beszámítani.

Az első- és másodfokú ítélet

- [14] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesnek a **g.-i**, valamint a **b.-i** ingatlanban fennálló 1/2 – 1/2 tulajdoni hányadát az I. rendű alperes tulajdonába adta. Az I. rendű alperest közös tulajdon megszüntetése címén 8.683.138 forint 90 napon belül történő megfizetésére, a felperest pedig arra kötelezte, hogy a **g.-i** ingatlant a megváltási ár megfizetését követő 3 nap alatt ingóságaitól kiürítve bocsássa az I. rendű alperes birtokába.
- [15] A felperest 1.050.000 forint, az I. rendű alperest 36.000 forint illeték; valamint a felperest az I. rendű alperes részére 1.215.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította.
- [16] A felperes házastársi közös vagyont megosztó szerződés részleges érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetét a jogerős részítélet elutasította, ezért az elsőfokú bíróság a házastársi közös vagyont az érvényes szerződés alapján osztotta meg. A feleket a szerződés kötötte az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetése körében is. A felperes azonban teljesítőképessége hiányában nem képes a hitel átvállalására, ennek következtében a közös tulajdon

megszüntetésének a szerződésben rögzített módja nem lehetséges. Az I. rendű alperes ellenkérelmének megfelelően ezért mindkét ingatlant az I. rendű alperes tulajdonába adta.

- [17] Az ingatlanok forgalmi értékét az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján állapította meg. Nem fogadta el a felperesnek azt az érvelését, hogy a **b.-i** lakás forgalmi értéke az általa beszerzett hirdetések adatai alapján magasabb a szakértő által megállapított értéknél. Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 177. § (1) bekezdése szerinti különleges szakértelem szükséges, nem határozható meg csupán a kínálati adatok alapján, egyszerű átlagszámítással. Az elsőfokú bíróság ezért a felperesnek a **b.-i** lakás forgalmi értékének megállapítása érdekében előterjesztett szakértői vélemény kiegészítésére, illetve új szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát elutasította.
- [18] Kötelezte az I. rendű alperest a **b.-i** ingatlan bérbeadásából befolyt bérleti díj felének: 390.000 forintnak és 215.431 forint késedelmi kamatának, összesen 605.431 forintnak a megfizetésére.
- [19] Az elsőfokú bíróság elutasította a felperesnek a **b.-i** lakás, az I. rendű alperesnek pedig a **g.-i** ingatlan utáni többlethasználati díj követelését. Ezt a döntését azzal indokolta, hogy a felek a külön ingatlanba történő költözésüktől kezdődően a házastársi közös vagyont megosztó szerződésüket teljesítették. A tulajdonostársak az ingatlanokat a véglegesség szándékával, elkülönített használati rend szerint osztották meg, ezért a dolog használatára és az azzal felmerült költségek viselésére is elkülönülten jogosultak és kötelesek. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 141-143. §-ai és a PK 8. számú állásfoglalás értelmében ezért nem jogosultak egymástól többlethasználati díjra. Az a tény, hogy a közös tulajdon megszüntetése nem a szerződés szerint történt, a szerződés további, a közös tulajdonnal kapcsolatos rendelkezéseit nem teszi visszamenőlegesen hatálytalanná.
- [20] Elutasította a feleknek az egymással szemben előterjesztett, a **g.-i** ingatlan használatával az együttlakásuk idején felmerült költségek megfizetésére irányuló kérelmét is. Döntését azzal indokolta, hogy a vitatott időszakban a felek még közös háztartásban éltek, gazdasági kapcsolatuk nem szakadt meg teljesen. Mindkét fél azt állította, hogy a lakásfenntartási költségeket egyedül viselte, de állítását egyik fél sem bizonyította kétséget kizáróan. Elutasította a felperes gépkocsi törlesztőrészletek megfizetésére irányuló kérelmét is.
- [21] Az I. rendű alperes által fizetendő megváltási árat csökkentette a **g.-i** ingatlant terhelő és a IV. rendű alperessel szemben fennálló kölcsön felperes helyett kifizetett törlesztőrészletei és kamatai összegével, összesen 2.145.878 forinttal; az ingóságok értékkiegyenlítése címén fizetendő 2.500.000 forint és kamataival, összesen 3.841.688 forinttal; valamint a felperes helyett kifizetett 177.963 forint összegű munkáltatói kölcsön összegével.
- [22] Beszámította a megváltási árba az I. rendű alperes által a **g.-i** és a **b.-i** ingatlan felperes helyett kifizetett biztosítási díjának felét, 203.578 forintot is. A **g.-i** ingatlanra vonatkozó biztosítási szerződés megkötését és fenntartását a kölcsönszerződés írta elő, a **b.-i** lakásra vonatkozó biztosítási szerződés megkötése pedig a felperesnek, mint tulajdonostársnak is érdeke volt.
- [23] Az elsőfokú bíróság elutasította az I. rendű alperesnek a **b.-i** lakás 2006. május hónaptól kezdődően kifizetett közös költségének beszámítására irányuló igényét. A közös költség ugyan az ingatlan mindenkori tulajdonosait terheli, de amíg az ingatlant bérbeadás útján hasznosították, addig az ingatlan terheit, – így a közös költséget is – a bérlő fizette. Ezt követően pedig a felek a házastársi közös vagyont megosztó szerződésüket teljesítették, ezért az ingatlan tényleges használójának, az I. rendű alperesnek a kötelezettsége volt a közös költség megfizetése is. Bár az I. rendű alperes azt állította, hogy nem a bérlő fizette a közös költséget, ezt az állítását nem bizonyította.
- [24] Az I. rendű alperesnek a felperes által 2006. március 1. és 2006. október 30. napja közötti időtartamban jogosulatlanul felvett 77.000 forint összegű családi pótlék beszámítására irányuló igényét is elutasította. A régi Ptk. 296. §-a ugyanis a meghatározott célra fordítandó követelések beszámítását kizárja, de a házastársi közös vagyont megosztó szerződésben a felek az egymással

szembeni követeléseiket egyébként is rendezték. Ezen túlmenően az I. rendű alperes nyilvánvalóan tudta, hogy a felperes veszi fel a családi pótlékot. Ezért amennyiben ebben az időszakban maga gondoskodott a gyermek tartásáról, lehetősége volt a családi pótlék igénylésére.

- [25] Az elsőfokú ítélet szerint tehát az I. rendű alperest megilleti a **g.-i** ingatlan hitel összegével csökkentett 13.893.629 forint értékének a fele: 6.946.815 forint; a **b.-i** lakás értékének a fele: 7.500.000 forint; valamint a **b.-i** lakás bérleti díja felének késedelmi kamatokkal növelt összege: 605.431 forint; összesen: 15.052.246 forint.
- [26] Ezt az összeget az elsőfokú bíróság csökkentette a felperes helyett az I. rendű alperes által kifizetett, a IV. rendű alperessel szemben fennálló kölcsön törlesztőrészleteinek késedelmi kamatokkal növelt összegével: 2.145.878 forinttal; a házastársi közös vagyont megosztó szerződés alapján fizetendő ingó értékkülönbözet késedelmi kamatokkal növelt összegével: 3.841.688 forinttal; a **g.-i** és **b.-i** ingatlanok I. rendű alperes által kifizetett biztosítási díjának felével, 203.578 forinttal; valamint az I. rendű alperes által a felperes helyett kifizetett munkáltatói kölcsön összegével: 177.963 forinttal; összesen 6.369.107 forinttal.
- [27] Az egymással szemben fennálló tartozások beszámításával a házastársi közös vagyon megosztása eredményeként az I. rendű alperes által a felperesnek fizetendő összeget 8.683.138 forintban állapította meg.
- [28] Az elsőfokú bíróság indokoltnak tartotta a perköltség viselésének általános szabályát rögzítő 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII.g. pontjától eltérően a felperes kötelezését a teljes kereseti illeték és az I. rendű alperes perköltségének viselésére. A peres eljárást ugyanis kizárólag azért kellett lefolytatni, mert a felperes megalapozatlanul állította a felek által megkötött szerződés részleges érvénytelenségét; az abban foglaltakat még a szerződés érvényességét jogerősen megállapító részítélet ellenére sem teljesítette, és éveken keresztül alaptalanul állította, hogy a hitelt át fogja vállalni.
- [29] A felperes és az I. rendű alperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta. 2007. május 1. napjától 2017. január 31. napjáig terjedő időtartamra a felperest a **g.-i** ingatlan után 4.734.792 forint; az I. rendű alperest a **b.-i** lakás után 3.489.584 forint többlethasználati díj fizetésére kötelezte. Ezen fizetési kötelezettségek beszámításával az I. rendű alperes által fizetendő megváltási ár összegét 7.168.734 forintra leszállította azzal, hogy a IV. rendű alperes javára fennálló tartozást a felek egymás közötti viszonyában az I. rendű alperes köteles viselni. A felperest a megváltási ár megfizetésével egyidejűleg kötelezte a **g.-i** ingatlan ingóságaitól történő kiürítésére és az I. rendű alperes birtokába bocsátására. Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Kötelezte a felperest 222.600 forint fellebbezési illeték, valamint az I. rendű alperes részére 219.800 forint másodfokú részperköltség megfizetésére.
- [30] A másodfokú bíróság egyetértett az ingatlanok elsőfokú bíróság által megállapított forgalmi értékével. A felperes fellebbezésében nem vitatta a **g.-i** ingatlan szakértő által megállapított forgalmi értékét, annak aktualizálását csak a másodfokú eljárás során utóbb előterjesztett fellebbezési ellenkérelmében kérte, ezért ezt az indítványát a másodfokú bíróság nem teljesítette.
- [31] A **b.-i** lakás forgalmi értékének megállapítása során a szakértői vélemény rögzítette, hogy a felperes által felkutatott kínálati árakat nem vette figyelembe, mert azok új építésű, utcai fekvésű, erkélyes, teremgarázzsal rendelkező lakásokra vonatkoznak; az ingatlanok jellemzőinek jelentős eltérése miatt nem alkalmasak összehasonlításra. A szakvélemény mellékletében felsorolta a perbeli ingatlanhoz hasonló adottságú és összehasonlításuként figyelembe vehető ingatlanokat. A szakértő a forgalmi értéket megfelelő adatok felhasználása alapján, aggálytalanul állapította meg, ezért nem volt indokolt a másodfokú eljárásban a felperes által benyújtott összehasonlító adatokra figyelemmel a szakértői vélemény kiegészítése.
- [32] Az időközben történt további törlesztésekre tekintettel a **g.-i** ingatlant terhelő tartozás összege a másodfokú ítélet meghozatalának időpontjában 4.194.930 forint, az ingatlan terhekkel csökkentett

forgalmi értéke 14.305.070 forint, a felperes 1/2 tulajdoni hányadának értéke: 7.152.535 forint. A **b.-i** lakás 1/2 tulajdoni hányadának értéke: 7.500.000 forint.

- [33] Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a döntésével, amely szerint az I. rendű alperes köteles a **b.-i** lakás bérleti díja felének, 390.000 forintnak a megfizetésére. Mellőzte ugyanakkor a késedelmi kamat fizetési kötelezettséget. Az ingatlanokkal kapcsolatos követelések tényleges elszámolására ugyanis csak a bíróság ítéletével került sor, vagyis az I. rendű alperes a teljesítéssel az ítélet meghozataláig nem esett késedelembe.
- [34] A másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróságnak a felek által egymással szemben előterjesztett, többtelehasználati díj fizetésére irányuló kérelmet elutasító rendelkezését. Álláspontja szerint a házastársi közös vagyont megosztó szerződés érvényes létrejötte ellenére a szerződésben foglaltak nem mentek teljesedésbe. Ezért a közös tulajdon megszüntetéséig terjedő időtartamra mindkét ingatlan esetében a régi Ptk. közös tulajdonra vonatkozó rendelkezései, így a 140. § (1) bekezdése és a 141. §. rendelkezései az irányadóak: tulajdoni hányadának használatáért mindkét felet többtelehasználati díj illeti meg.
- [35] 2007 májusáig mindkét fél a **g.-i** ingatlanban lakott, a **b.-i** lakást pedig bérleti szerződés alapján hasznosították. Ezért erre az időtartamra egyik felet sem illeti meg többtelehasználati díj. 2007 májusától kezdődően a felperes használta kizárólagosan a **g.-i**, az I. rendű alperes pedig a **b.-i** ingatlant. Az I. rendű alperes a **g.-i** ingatlanból nem önként, a visszatérés szándéka nélkül költözött el és nem mondott le az őt megillető többtelehasználati díjról. A felperest megilleti a **b.-i** ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának 2007. május 1. és 2017. január 31. napja közötti időtartamban esedékes többtelehasználati díja 4.734.792 forint összegben, míg a felperest megilleti ugyanezen időtartamra a **b.-i** ingatlanban fennálló 1/2 tulajdoni hányadára eső 3.489.584 forint többtelehasználati díj. Az egymással szemben fennálló tartozások beszámításával a felperest kötelezte az I. rendű alperes részére 1.245.208 forint összegű többtelehasználati díjkülönbözet megfizetésére.
- [36] Helytálló az elsőfokú bíróságnak az a döntése, amellyel a feleknek a **g.-i** ingatlan használatával felmerült költségek megtérítésére irányuló követeléseit elutasította, mert nem állapítható meg pontosan, hogy a felek a vitatott időszakban ténylegesen milyen összegű számlákat fizettek meg. Az I. rendű alperes a házasság felbontása iránti perben valóban úgy nyilatkozott, hogy 2006 májusától kezdődően a kiadásait megfizették és elszámolták, de utalt arra is, hogy 2006 szeptemberétől nem fizeti a villany,- gáz,- és vízdíjat. Nem vitatta, hogy a felperes 2006. szeptember 1. napjától 2007 májusáig 102.521 forintot megfizetett, de vitatta az útépitéssel kapcsolatban felmerült befizetések és a telefonszámlák összegét. Ezen túlmenően a felperes által a költségek kifizetésének bizonyítása érdekében csatolt feladóvevények egy részén az I. rendű alperes neve szerepel és az elköltözését követő időtartamra vonatkozik.
- [37] Helyesen kötelezte az elsőfokú bíróság a felperest a **b.-i** lakás I. rendű alperes által kifizetett biztosítási díja felperes tulajdoni hányadára eső részének a megfizetésére. A tulajdonos köteles a tulajdonában lévő ingatlan megóvása érdekében szükséges intézkedéseket megtenni és a biztosítási szerződés megkötése az esetlegesen bekövetkező kár enyhítése érdekében megtett szükséges intézkedés. Az időközbeni teljesítésekre is tekintettel a felperest terhelő biztosítási díjat a **g.-i** ingatlanra 154.320 forintban, a **b.-i** lakásra 66.800 forintban határozta meg, így 221.120 forint megfizetésére kötelezte ezen a címen a felperest, illetve ezt az összeget beszámította a felperesnek fizetendő megváltási árba.
- [38] Nem értett egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak az I. rendű alperes által előterjesztett, a **b.-i** ingatlan közös költségének beszámítását elutasító rendelkezésével sem. Az I. rendű alperes ugyanis okiratokkal bizonyította a közös költség kifizetését és összegét, valamint a kimutatásokból az is megállapítható, hogy az ingatlan használatához kötődő vízmelegedési és hőmennyiség díjat a közös költségen felül fizette. A közös költség a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk arányában terheli, nem tartozik a bérlő által fizetendő költségekhez. Ezért az I. rendű alperes által 2006. május 1. napjától 2017. január 31. napjáig közös költség címen kifizetett 1.230.231 forint felének, 615.116

forintnak a megfizetésére kötelezte a felperest, illetve ezzel az összeggel csökkentette a felperes részére fizetendő megváltási árat.

- [39] A másodfokú bíróság részben megváltoztatta az elsőfokú bíróságnak a felperes által felvett családi pótlék megfizetésére irányuló igényt elutasító döntését. A házasság felbontása iránti eljárásban a bíróság a felperest 2006. június 1. napjától kezdődően kötelezte gyermektartásdíj fizetésére. Erre tekintettel a felperes 2006. június, július és augusztus hónapokra köteles az általa felvett családi pótlék összegét az I. rendű alperes részére megfizetni. Ezzel az összeggel ugyanis jogalap nélkül gazdagodott, függetlenül attól, hogy a felek még közös háztartásban éltek. Bizonyított ugyanakkor az is, hogy 2006 szeptemberétől már nem vette fel a felperes a családi pótlékot, így összesen 3 hónapra 33.000 forint megfizetésére köteles az I. rendű alperes részére.
- [40] A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása folytán a felperest megillető összeget az alábbiak szerint határozta meg: a **g.-i** ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának megváltási ára 7.152.535 forint; a **b.-i** ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának megváltási ára 7.500.000 forint; míg a **b.-i** ingatlan bérleti díja 390.000 forint; összesen: 15.042.535 forint.
- [41] Ezt az összeget csökkentette az I. rendű alperes által a felperes helyett a IV. rendű alperes részére kifizetett kölcsöntörlesztés tőkeösszegével: 1.721.666 forinttal; a házastársi közös vagyont megosztó szerződés alapján fizetendő ingó értékkülönbözet tőke és késedelmi kamat összegével: 3.859.728 forinttal; az I. rendű alperes által a felperes helyett kifizetett munkáltatói kölcsön összegével: 177.963 forinttal; az ingatlanok többlethasználati díjának különbözetével: 1.245.208 forinttal; az I. rendű alperes által a felperes helyett a **g.-i** és **b.-i** ingatlanra kifizetett biztosítási díjak és a **b.-i** ingatlan közös költségének összegével: 221.120 és 615.116 forinttal, valamint a felperes által jogosulatlanul felvett családi pótlék összegével: 33.000 forinttal; összesen: 7.873.801 forinttal.
- [42] Ezen számítás eredményeként az I. rendű alperes által fizetendő megváltási árat 7.168.734 forintra leszállította.
- [43] Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperes perben tanúsított magatartása indokolta a teljes kereseti illeték és az I. rendű alperes perköltségének a felperesre terhelését. A felperes eredeti kereseti kérelmében a **g.-i** ingatlan I. rendű alperesre eső tulajdoni hányadának magához váltásával kérte a közös tulajdon megszüntetését, a későbbiekben keresetének módosítása folytán a korábban általa becsatolt értékbecsléstől eltérően kérte az ingatlan forgalmi értékének megállapítását. A közös tulajdon megszüntetése mindkét fél érdeke, de a felperes volt az, aki a felek között létrejött szerződést nem teljesítette és ezért került sor a szerződésben foglaltaktól eltérően a közös tulajdon megszüntetése eltérő módjának alkalmazására. A szakértői véleményt ugyan a többlethasználati díj összegének megállapítása érdekében is beszerezte a bíróság, de ilyen követelése mindkét félnek volt.
- [44] A másodfokú eljárásban felmerült perköltség viselését a pernyertesség, pervesztesség aránya alapján határozta meg a másodfokú bíróság.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [45] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte. A jogerős ítélet jogszabálysértő voltát a 33/2007. (XII.23.) PM rendelet 3. §-ának, a régi Ptk. 141. §-ának, a Legfelsőbb Bíróság 8. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalásának, a régi Pp. 206. § (1) bekezdésének és 78. § (1) bekezdésének megsértésére alapította.
- [46] A jogszabálysértések alapján kifogásolta:
- [47] 1. az ingatlanok forgalmi értékének megállapítását azzal, hogy a **b.-i** ingatlan forgalmi értékét legkevesebb 5.000.000 forinttal; a felperesnek jutó megváltási árat 2.500.000 forinttal kérte felemelni (33/2007.(XII.23.) PM rendelet 3.§);

- [48] 2. az ingatlanok utáni többlethasználati-díj különbözet fizetésére kötelezését és a **b.-i** ingatlan bérleti díjának és késedelmi kamatainak megfizetésére irányuló kérelmének elutasítását azzal, hogy a terhére megállapított 1.514.404 forint megváltási árba történő beszámításának mellőzését és az I. rendű alperes 605.431 forint megfizetésére kötelezését; összességében a megváltási ár 2.119.835 forinttal történő felemelését kérte (rég. Ptk. 141.§ PK.8.állásfoglalás)
- [49] 3. a **b.-i** lakás közös költsége, biztosítási díja és a jogosulatlanul felvett családi pótlék megfizetésére kötelezését azzal, hogy ezen a címen 615.116 forintnak, 203.578 forintnak és 33.0000 forintnak a felperest illető megváltási árba történő beszámítása jogszabálysértő (rég. Pp. 206.§ (1) bekezdés);
- [50] 4. a **g.-i** ingatlan használatával felmerült, általa kifizetett költségek megfizetésére irányuló kérelmének elutasítását azzal, hogy az I. rendű alperes 219.162 forint megfizetésére kötelezését kérte (rég. Pp. 206.§ (1) bekezdés);
- [51] 5. a perköltség viselésére kötelezését azzal, hogy az általa fizetendő illeték 1.050.000 forintról 600.000 forintra történő mérséklését és az I. rendű alperes részére fizetendő 1.215.000 forint elsőfokú és 219.800 forint másodfokú perköltség mellőzését kérte. (rég. Pp.78.§ (1) bekezdés).
- [52] Felülvizsgálati érvelése szerint az eljáró bíróságok megsértették az ingatlanok forgalmi érték adatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási, szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII.23.) PM rendelet 3. §-át, amikor az ingatlanok értékét jogszabálysértő módon elkészített szakértői véleményre alapították. A perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőnek a **g.-i** és **b.-i** ingatlanok forgalmi értékének megállapításához szükséges összehasonlító adatokat a rendelet 3. §-ának alkalmazásával kellett volna beszereznie. Ezzel szemben a szakértő egyetlen internetes forrásból származó kínálati árakat használt fel összehasonlításként.
- [53] Jogszabályt sértett a jogerős ítélet azért is, mert a bíróságnak az ingatlanok forgalmi értékét olyan szakértői vélemény alapján kellett volna meghatároznia, amely beszerzése a határozathozatalt röviddel megelőző időpontban történt. Ezzel szemben a jogerős ítélet a közös tulajdon megszüntetése során az elsőfokú ítéletben megállapított ingatlan forgalmi értéket veszi alapul, annak ellenére, hogy az elkészítése óta eltelt 2-3 évben köztudomású tény az ingatlan piacon bekövetkezett robbanásszerű lakásár emelkedés. Felülvizsgálati kérelméhez csatolta az általa beszerzett adó- és értékbizonyítványokat, amelyek alapján a **g.-i** ingatlan 1/2 részének forgalmi értéke 14.800.000 forint, míg a **b.-i** ingatlan 1/2 részének forgalmi értéke 9.500.000 forint.
- [54] Érelmezte a felperes a felülvizsgálati kérelemben, hogy a másodfokú bíróság a **g.-i** ingatlan birtokba adási kötelezettségét a megváltási ár megfizetésével egyidejűleg határozta meg. Ezzel szemben 15 napos kiköltözési határidő lenne méltányos.
- [55] Jogszabálysértő a jogerős ítélet, mert nem kötelezte az I. rendű alperest a **b.-i** ingatlan bérbeadásából 2006. május 1. és 2007. május 1. napja közötti időtartamban befolyt bérleti díj felének: 390.000 forintnak, valamint késedelmi kamatának: 215.431 forintnak, összesen: 605.431 forintnak a megfizetésére.
- [56] A másodfokú bíróság tévesen kötelezte a felperest többlethasználati díj különbözet megfizetésére. Az I. rendű alperes a **g.-i** ingatlanból önként, a visszatérés szándéka nélkül költözött el és a 2007. májust követő időszakban a felek a megkötött házastársi közös vagyont megosztó szerződésüket teljesítették, az ingatlanok használatát elkülönített használati rend szerint véglegesen osztották meg. Az I. rendű alperes a többlethasználati díjról a házassági bontóperben tett nyilatkozatával lemondott. A másodfokú bíróság a többlethasználati díj fizetési kötelezettség megállapításának alapjául szolgáló tényállást indokolatlanul mérlegelte felül.
- [57] Érelmezte a **b.-i** lakás közös költségének a megfizetésére történő kötelezését. A felperes 2006 májusától nem tudott bejutni a lakásba, nem tudta használni azokat a szolgáltatásokat, amelyek ellenértékét a közös költség tartalmazza. A szolgáltatás igénybevételének hiányában nem kötelezhető az ellenszolgáltatás (közös költség) fizetésére.
- [58] Kifogásolta a **b.-i** lakás 203.578 forint összegű biztosítási díjának megfizetésére történő kötelezését is. Az I. rendű alperes ugyanis nem tájékoztatta a felperest a biztosítási szerződés megkötéséről és a

tehermentes ingatlanra nem volt kötelező biztosítási szerződést kötni. Az I. rendű alperes nem bizonyította, hogy a társasház a biztosítási szerződés megkötését kötelezővé tette. A biztosítási szerződés megkötése során az I. rendű alperes nem tett eleget a tulajdonostársak együttműködési kötelezettségének.

- [59] A másodfokú bíróság tévesen kötelezte a felperest a 33.000 forint összegű családi pótlék megfizetésére. A családi pótlék felvételének időtartamában a felek közös háztartásban éltek, a felperes viselte a közös gyermek lakhatásának, étkezésének, sportolásának és nyaralásának költségeit. A családi pótlék összegét ezért nem jogalap nélkül vette fel.
- [60] Az eljárt bíróságok jogszabálysértően utasították el a **g.-i** ingatlan használatával 2006. május 1. és 2007. május 1. napja közötti időtartamban felmerült, kamatokkal növelten 219.162 forint összegű követelését. A felperes a postai feladóvevények másolatával bizonyította a költségek befizetését. Az a tény, hogy a feladóvevények a felperes birtokában voltak, igazolja azt is, hogy az összegeket a felperes fizette be.
- [61] Téves a jogerős ítéletnek az a rendelkezése, amely a perköltség viselésére a felperest kötelezte. A felperes ugyanis magatartásával nem szolgáltatott okot arra, hogy a bíróság eltérjen a perköltség viselésének azon általános szabályától, amely szerint a felek között a felmerült kiadásokat meg kell osztani, egyéb költségeiket pedig maguk viselik.
- [62] Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmében – tartalma szerint – a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. Az ingatlanforgalmi szakértő az ingatlanok értékét összehasonlító adatok figyelembevétel, az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők kiemelésével állapította meg. Helyesen kötelezte a jogerős ítélet a felperest többtelehasználati díj különbözet megfizetésére. A többi vitatott tétel esetén az eljárt bíróságok a bizonyítékokat okszerűen mérlegelték.

A Kúria döntése és jogi indokai:

- [63] A Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275.§ (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között bírálta felül.
- [64] A felülvizsgálati kérelem részben alapos.
- [65] Eljárásjogi jogszabálysértések:
- [66] A régi Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján az eljárási jogszabálysértésnek az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással kell lennie, ennek hiányában a Kúria a megtámadott határozatot hatályában fenntartja. A Kúria ennek megfelelően azt vizsgálta, hogy történtek-e eljárási jogszabálysértések; ha igen, azok az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással voltak-e.
- [67] A régi Pp. 270.§ (1) és (2) bekezdésében, valamint a 271.§ (1) bekezdésének a) és b) pontjában foglaltakból az következik, hogy a felülvizsgálati eljárásnak, mint rendkívüli perorvoslatnak csak az lehet a tárgya, ami a fellebbezési eljárásnak, mint rendes perorvoslatnak is tárgya volt. A felülvizsgálati eljárásban nem lehet vizsgálni olyan körülményt, amelyre a fél az első,- és másodfokú eljárás során nem hivatkozott. (EBH2002.653.)
- [68] A **g.-i** ingatlan forgalmi értékét az elsőfokú ítélet állapította meg 18.500.000 forintban. (elsőfokú ítélet 6. oldal) Ezt a forgalmi értéket a felek fellebbezésükben nem vitatták, fel sem merült, hogy a megállapításának alapjául szolgáló szakvélemény jogszabályba ütközően készült. A felperes a másodfokú eljárás során utóbb előterjesztett fellebbezési ellenkérelmében kizárólag a szakvélemény aktualizálását kérte, de a másodfokú bíróság ezt az indítványt nem teljesítette. (másodfokú ítélet 8. oldal) A **g.-i** ingatlan forgalmi értéke tehát nem volt tárgya a fellebbezési eljárásnak, ezért az a felülvizsgálati eljárás során sem vitatható.
- [69] A felperes fellebbezésében kifogásolta a **b.-i** lakás forgalmi értékét megállapító szakvéleményt, és annak kiegészítését vagy másik szakértő kirendelését indítványozta. (172. számú fellebbezés és 176. számú fellebbezés indokolás) Nem sérelmezte, hogy az összehasonlító forgalmi adatok beszerzése során a szakértő a kínálati árakból, és nem az adóhatóság adataiból indult ki; fellebbezési érvelése

szerint a szakvéleményt az tette aggályossá, hogy csupán egy internetes oldalon talált nyolc hirdetésben meghatározott kínálati árat vett összehasonlításként alapul. A felperes által felkutatott, több internetes forrás nagyobb számú hirdetésének – így a perbeli lakással azonos társasházban lévő lakásokra vonatkozó ajánlatoknak – a vizsgálata alapján magasabb forgalmi érték megállapítása indokolt. (176. számú irat 1. oldal) A szakvélemény aktualizálását a másodfokú eljárás során nem kérte.

- [70] A felperes csak a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott arra, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő, mert a **b.-i** lakás forgalmi értékét megállapító szakvélemény elkészítése nem felel meg a jogszabályoknak: összehasonlításra nem az adóhatóság által nyilvántartott, és az ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjéről, az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII.23.) PM rendelet 3. §-ában írt szabályozás alapján szerzett; hanem kínálati adatokat használt fel, továbbá nem az ítélethozatalkori forgalmi értéket tartalmazza. Ez az állítás nem volt az első,- és másodfokú eljárás tárgya, ezért a felülvizsgálati eljárás során már nem lehet erre hivatkozni.
- [71] Ezen indokok miatt a Kúria nem vizsgálta érdemben a felperesnek az állítását, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértően állapította meg a **g.-i** családi ház és a **b.-i** lakás forgalmi értékét.
- [72] A felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016.(II.15.) PK vélemény 6. pontja szerint amennyiben a fél felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletet több okból is támadja; vagyis több, egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásnak rendelkeznie kell a régi Pp. 272.§ (2) bekezdésében meghatározott tartalmi követelményekkel. A felülvizsgálati kérelem előterjesztőjének tehát valamennyi, a jogerős ítélet jogszabálysértő voltára történő hivatkozása esetében konkrétan meg kell jelölnie az álláspontja szerint megsértett jogszabályhelyet, szövegesen elő kell adnia a jogszabálysértést és a jogszabálysértésre történő hivatkozás indokait. Érdemben csak azok a hivatkozások vizsgálhatóak, amelyek esetében a régi Pp. 272.§ (2) bekezdésében meghatározott tartalmi követelmények maradéktalanul teljesültek. (BH2015.307.)
- [73] A felülvizsgálati eljárás tárgya a jogerős határozatnak a felülvizsgálati kérelem keretei között történő felülbírlata. A felülvizsgálati kérelem – mint az eljárást megindító és annak kereteit meghatározó rendkívüli jogorvoslati eszköz – jogi jelentősége egyebek között abban jelölhető meg, hogy a Kúria a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelemben megjelölt ok vagy okok keretei között bírálhatja felül. Ennek következtében eljárása során csak azon jogszabálysértés, vagy jogszabálysértések fennállását vizsgálhatja, amelyeket a fél felülvizsgálati kérelmében megjelölt. (PK vélemény 4. pont)
- [74] A felperes felülvizsgálati kérelmében nem jelölte meg, hogy a jogerős ítéletnek az a rendelkezése, amely a felperest a megváltási ár megfizetésével egyidejűleg kötelezte a **g.-i** ingatlan birtokának átadására, milyen okok miatt, milyen jogszabályt sért. A Kúria ezért ezt a sérelmezett rendelkezést sem vizsgálta érdemben.
- [75] Tévesen állítja a felperes a **b.-i** lakás közös költségének és biztosítási díjának, a jogosulatlanul felvett családi pótléknak a megváltási árba történő beszámítása; valamint a **g.-i** ingatlan használatával felmerült költségek megtérítésére irányuló kérelmének elutasítása során a régi Pp. 206.§ (1) bekezdésének megsértését.
- [76] Következetes a Kúria ítélkezési gyakorlata abban, hogy a mérlegelési szabadság a felülvizsgálati eljárásban korlátozott: a Kúria a bizonyítékok felülmérlegelésére, a tényállás megváltoztatására csak kivételesen, abban az esetben jogosult, ha a felülvizsgálni kért jogerős határozat iratellenes, vagy kirívóan okszerűtlen, logikátlan, ellentmondásos megállapításokat tartalmaz. (EBH 2006.1526; BH 1996.973.) Nem ad alapot a bizonyítékok felülmérlegelésére, ha az egyes bizonyítékokból eltérő következtetés is levonható lett volna. Kizárólag az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott határozattól eltérő következtetésre lehet jutni. (BH. 2013. 119.II.)

- [77] A **g**-i ingatlan használatával felmerült költségek megtérítésére irányuló kérelmének elutasítása során a felperes a bizonyítékok mérlegelését; azt sérelmezte, hogy a postai feladóvevények ellenére sem látták az eljáró bíróságok bizonyítottan a **g**-i ingatlan 2006. május 1. és 2007. május 1. napja közötti időtartamban történt használatával felmerült költségek felperes által történt megfizetését.
- [78] A Kúria a jogerős ítéletben foglalt indokolást osztja, azt nem ismétli meg. A felülvizsgálati érveléssel szemben önmagában az a tény, hogy a feladóvevények a felperes birtokába kerültek, nem bizonyítja azok felperes által történt befizetését és összegét; különös tekintettel arra, hogy 2006. november 17.; 2006. december 23. és 2007. február 12. napján a **G**.i Polgármesteri Hivatal Utépítési Alszámlára ténylegesen alkalmanként 2.000 forint befizetése történt meg, ezzel szemben a kézzel írt feladóvevényeken 22.000 – 22.000 forint befizetése szerepel. (**G**. Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatala által kiállított 135/A/1. szám alatti igazolás, 121/F/2; 10; 15. és 16. számú feladóvevények)
- [79] A **b**-i lakás közös költségének és a biztosítási díjának, valamint a jogosulatlanul felvett családi pótlékának a megváltási árba történő beszámítása során a felperes nem a bizonyítékok mérlegelését sérelmezte, hanem a megállapított tényállás alapján meghozott döntést. Tartalmilag ez azt jelenti, hogy a felperes érvelése szerint a támadott határozat ebben a körben a bíróság nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésén alapul.
- [80] A felperes azon, a felülvizsgálati kérelemben kifejtett állításával szemben, hogy a közös költség az úszómedence, az edzőterem, a chipkártya, a biztonsági porta és a tetőkert használatával felmerült kiadásokat tartalmazza, a társasház szervezeti-működési szabályzata szerint – a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 24.§ (1) bekezdésével egyezően – közös költségnek a közös tulajdonba tartozó épületrész, épületberendezés, nem lakás céljára szolgáló helyiség és lakás fenntartásának költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás minősül, amelynek viselése a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli. Rögzíti azt is a szervezeti-működési szabályzat, hogy a tulajdonostársak kötelezettsége az ingatlan fenntartásával; ennek keretében az üzemeltetésével, karbantartásával, felújításával, részleges cserével járó költségek és közterhek viselése. (114/A/1; 136/A/1) A társasház közös képviselője által készített – a jogerős ítélet által is hivatkozott – kimutatás szerint a közös költség kizárólag ezen fogalmi meghatározásnak megfelelő kiadásokat tartalmazza, és a közös költség összegén kívül merül fel a fogyasztás alapján meghatározott vízfelfelelgetési díj és hőmennyiség díj.
- [81] Nem tekinthető nyilvánvalóan okszerűtlennek a jogerős ítélet azon a következtetése, hogy a társasházakról szóló törvény és a szervezeti – működési szabályzat rendelkezésének megfelelően a felperest mint tulajdonostársat terhelő közös költség tulajdoni hányadára eső részét a megváltási árba beszámította.
- [82] Helytállóan fejtette ki a jogerős ítélet, hogy a **b**-i lakásra vonatkozó biztosítási szerződés I. rendű alperes által történt megkötése az esetlegesen bekövetkező kár enyhítése érdekében megtett szükséges intézkedésnek minősül, ezért a tulajdoni hányadára eső díj viselése a felperest terheli. A lakásbiztosítási szerződés a régi Ptk. 548.§-a szerinti vagyonbiztosítási szerződésnek minősül. A felperes mint a **b**-i lakás 1/2 tulajdoni hányadának tulajdonosa a vagyontárgy megóvásában érdekelt, ezért a megkötött biztosítási szerződés az ő érdekeit is szolgálja. Semmiképpen nem tekinthető ezért okszerűtlen következtetésnek, hogy az eljáró bíróságok a megváltási árat csökkentették az I. rendű alperes által kifizetett biztosítási díj felperes tulajdoni hányadára eső összegével.
- [83] Csak utal arra a Kúria, hogy a felperes kizárólag a **b**-i lakás biztosítási díjának viselésére vonatkozó ítéleti rendelkezést sérelmezte; ennek ellenére 203.578 forint (a másodfokú ítélet szerint helyesen: 221.120 forint) megfizetésére történt kötelezésének a mellőzését kérte, amely összeg a **b**-i lakás 66.800 forint összegű biztosítási díján túl tartalmazza a **g**-i lakás 154.320 forint összegű biztosítási díját is.

- [84] A felperes gyermektartásdíj fizetési kötelezettségének kezdő időpontját megállapító ítéleti rendelkezés ismeretében szintén nem minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek a jogerős ítélet azon megállapítása, hogy 2006. június 1. napjától kezdődően a felperes már nem természetben gondoskodott a gyermek tartásáról, ezért a családi pótlékot jogosulatlanul vette fel. A felperes kizárólag erre tekintettel állította a családi pótlék elszámolásának jogszabálysértő voltát, ezért a felülvizsgálati kérelem korlátaira tekintettel a Kúria nem vizsgálhatta, hogy a családi pótlék jogalap nélküli gazdagodás jogcímén történt elszámolása más jogszabályt sért-e.
- [85] állítja a felperes, hogy a perköltség viselésére vonatkozó jogerős ítéleti döntés sérti a régi Pp. 78.§ (1) bekezdését. Az eljáró bíróságok a felperes perbeli magatartásának részletes elemzésével, okszerűen indokolták az elsőfokú perköltség viselésének meghatározása során az általános szabályoktól történő eltérést. Önmagában az, hogy a felperes ezzel nem ért egyet, és nem tekinti saját magatartását olyanak, ami az eltérésre alapot ad, nem teszi a jogerős döntést jogszabálysértővé.
- [86] A másodfokú perköltség viseléséről pedig a jogerős ítélet a régi Pp. 239.§ és 81.§ (1) bekezdés alkalmazásával az általános szabályok szerint, a pernyertesség – pervesztesség arányában döntött. Ennek módosítása kizárólag jelen ítélet eredményeként indokolt.
- [87] Anyagi jogi jogszabálysértés:
- [88] Részben alaposan állítja a felperes a **b.-i** lakás bérleti díjának megfizetésére történő kötelezés és a többtelephasználati díj különbözet megváltási árba történő beszámítása során a régi Ptk. 141.§ sérelmét. A felperes ugyan ezen jogszabályi rendelkezés mellett a 8. számú Polgári Kollégiumi Állásfoglalás sérelmét is állította. A Pp. 270.§ (2) bekezdése azonban csak jogszabálysértésre hivatkozással teszi lehetővé a felülvizsgálati kérelem előterjesztését. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumi Állásfoglalása az Alaptörvény T) cikk (2) bekezdése értelmében nem minősül jogszabálynak, ezért a Kúria a jogerős ítélet 8. számú Polgári Kollégiumi Állásfoglalásába ütközését érdemben nem vizsgálta.
- [89] Részben téves a felperesnek az a felülvizsgálati állítása, hogy a jogerős ítélet elutasította a felperesnek a **b.-i** lakás 2006. május 1. és 2007. május 1. napja közötti időtartamban befolyt bérleti díja felének (390.000 forint) és késedelmi kamatának a megfizetésére irányuló kérelmét. A jogerős ítélet ugyanis a felülvizsgálati érveléssel szemben kötelezte az I. rendű alperest a bérbeadásból befolyt 390.000 forint megfizetésére, (másodfokú ítélet 11. oldal második bekezdés és 12. oldal utolsó bekezdés) csak a tőkeösszeg után esedékes késedelmi kamat fizetési kötelezettséget mellőzte. (12. oldal 4. bekezdés) A felperes azonban nem jelölte meg azt az anyagi jogi jogszabályt, amelyet a jogerős ítélet a kamat mellőzésével megsértett, ezért a Kúria ezt a hivatkozást érdemben nem vizsgálta.
- [90] A 2006. szeptember 14. napján megkötött szerződésben a felek – egyebek mellett – az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését és az ingatlanok használatát szabályozták. Kifejezetten rögzítették, hogy a közös tulajdon szerződés szerinti megszüntetésének "hatályba léptető feltétele" a MKB Bank szerződéshez történő hozzájáruló nyilatkozata. Ez tartalmilag azt jelenti, hogy a szerződés közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezésének létrejöttéhez szükség volt harmadik személy, a IV. rendű alperes beleegyezésére.
- [91] A régi Ptk. 215.§ (1) bekezdése szerint ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre, de a felek nyilatkozatukhoz kötve vannak. Ezen jogszabályi rendelkezés alapján tehát a szerződés a közös tulajdon megszüntetését szabályozó részében a megkötésekor még nem jött létre, míg az ingatlanok használatát szabályozó részében – miután ehhez nem volt szükség hozzájáruló nyilatkozatra – a megkötésekor érvényesen létrejött.
- [92] Attól kezdődően, hogy az I. rendű alperes a **g.-i** ingatlanból elköltözött, a felek az ingatlanokat a szerződésben rögzített módon használták: a felperes a **g.-i** ingatlant, az I. rendű alperes pedig a **b.-i** lakást használta kizárólagosan és ingyenesen. A felek tehát az ebben a részében érvényesen létrejött szerződést teljesítették.

- [93] A felek – függetlenül a IV. rendű alperes hozzájárulásának hiányától – a közös tulajdon megszüntető részében is érvényesen létrejöttek tekintették a szerződést; a felperes eredeti kereseti kérelme arra irányult, hogy az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetésére a szerződésnek megfelelően, annak teljesítésével kerüljön sor. A felperes csak a 2014. április 30. napján benyújtott 104. számú, az I. rendű alperes pedig a 2014. május 14. napján előterjesztett 105. számú előkészítő iratában kérte az ingatlanokon fennálló közös tulajdonnak a szerződéstől eltérő módon, a bíróság által történő megszüntetését.
- [94] A régi Ptk. 319.§ (1) bekezdése alapján a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik vagy felbonthatják. Nincs akadálya annak sem, hogy a felek a harmadik személy beleegyezéséig fennálló függő jogi helyzet tartama alatt egyező akarattal álljanak el a korábbi szerződéses akaratuktól. Ennek az a jogkövetkezménye, hogy a függő jogi helyzet megszűnik, a felek szabadulnak korábbi szerződéses kötelezettségük alól, és a szerződés – ami egyébként sem jött még létre a harmadik személy hozzájárulásának hiányában – már nem is jön létre.
- [95] A felek perbeli előadásait úgy kell értelmezni, hogy 2014. május 14. napjától kezdődően szerződésüknek az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó, harmadik személy jóváhagyásától függően létrejövő rendelkezésétől elálltak, a közös tulajdon megszüntetését a bíróságtól kérték.
- [96] Az ingatlanok használatára vonatkozó szerződéses megállapodás összefüggött a közös tulajdon megszüntetésével: mindkét házastárs annak az ingatlanok a kizárólagos – és ingyenes – használatára lett jogosult, amelyik ingatlan a IV. rendű alperes beleegyezésétől függően később létrejövő, a szerződés közös tulajdon megszüntető rendelkezése alapján kizárólagos tulajdonába is kerül. A kizárólagos és ingyenes használatnak az volt az indoka, hogy a megállapodás szerint a házastárs az általa használt ingatlan tulajdonjogát is megszerzi.
- [97] Attól kezdődően azonban, hogy a közös tulajdon megszüntetését mindkét fél a megállapodástól eltérően kérte, megszűnt az az indok, amely az ingatlanok kizárólagos és ingyenes használatát biztosította. A felek azon nyilatkozatából, hogy egymással szemben többlethasználati díj iránti követelést is érvényesítettek, arra lehet következtetni, hogy az ingatlanok használatára kötött megállapodásukat sem kívánták fenntartani.
- [98] A közös tulajdon megszüntetési módjára és a használat szabályozására irányuló megállapodás abban azonban különbözik egymástól, hogy amíg a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó megállapodás megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal is megszűnhet; addig a szerződésnek megfelelően megvalósult ingyenes használat visszamenőlegesen nem szűnhet meg; csak a jövőre nézve lehet visszerhessé tenni.
- [99] Az ingyenes, kizárólagos használatra feljogosító szerződés hiányában a közös tulajdonban álló ingatlan használatára – ahogyan azt a jogerős ítélet helyesen tartalmazza – a régi Ptk. 141.§ rendelkezései az irányadóak; vagyis az egész ingatlant használó tulajdonostárs a tulajdoni hányadát meghaladó használatért többlethasználati díj fizetésére köteles.
- [100] A jogerős ítélet annyiban jogszabálysértő, hogy nem vette figyelembe a feleknek az ingatlanok ingyenes, kizárólagos használatára vonatkozó szerződését, és ennek következtében visszamenőlegesen kötelezte a feleket egymás javára többlethasználati díj fizetésére.
- [101] A Kúria a jogszabálysértést kiküszöbölte, és a jogerős ítéletben meghatározott 2007. május 1-i kezdő időponttal szemben a többlethasználati díj fizetési kötelezettség kezdő időpontját 2014. május 15. napjában állapította meg. A **g**-i ingatlan használati díja 2014. május 15. napjától 2014. december 31. napjáig: 578.122 forint; 2015. és 2016. évekre: 925.000 forint/év; 2017. január hónapra 77.083 forint, összesen: 2.505.205 forint; az I. rendű alperes ½ tulajdoni hányadára eső összeg: 1.252.602 forint. A **b**-i lakás használati díja pedig 2014. május 15. napjától 2014. december 31. napjáig: 446.872 forint; 2015. és 2016. évekre: 750.000 forint/év; 2017. január hónapra 62.500 forint, összesen: 2.009.372 forint; a felperes ½ tulajdoni hányadára eső összeg: 1.004.686 forint. Az

egymással szemben fennálló tartozások beszámításával a felperest terheli az I. rendű alperessel szemben 247.916 forint összegű többlethasználati díj.

- [102] Ennek megfelelően a házastársi közös vagyon megosztása során a felperest a jogerős ítéletnek megfelelően megilleti 15.042.535 forint; míg a felperesnek az I. rendű alperessel szemben fennálló tartozása 6.876.509 forintra csökkent; az I. rendű alperesnek a felperes részére házastársi közös vagyon megosztása címén fennálló tartozása 8.166.026 forintra emelkedett.
- [103] A Kúria a jogerős ítéletet régi Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján részben hatályon kívül helyezte és – mivel a döntéshez szükséges adatok rendelkezésre állnak – az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, az értékkiegyenlítés összegét leszállította.
- [104] A jogerős ítélet részben hatályon kívül helyezése folytán sem szükséges az elsőfokú perköltség viselésére vonatkozó rendelkezés módosítása, mert az elsőfokú bíróság a többlethasználati díj fizetésére irányuló viszontkereseti illeték viselésére az I. rendű alperest kötelezte, és ezt a rendelkezést a másodfokú bíróság sem változtatta meg. Az elsőfokú eljárásban kirendelt szakértő díja pedig túlnyomórészt az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása érdekében merült fel, ezért az elsőfokú ítélet szakértői díj viselésére vonatkozó rendelkezésének módosítása annak ellenére sem indokolt, hogy a többlethasználati díj különbözet összegében a Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú ítéletet megváltoztatta.
- [105] A Kúria döntése következtében módosult a másodfokú pernyertesség – pervesztesség aránya; az I. rendű alperes pernyertessége a jogerős ítéletben megállapított 1.514.404 forintról 517.112 forintra; 33%-ról 11%-ra csökkent. Az I. rendű alperes által lerótt fellebbezési illetékből ezért a felperes a jogerős ítéletben megállapított 119.800 forinttal szemben 39.900 forint; az I. rendű alperes javára megállapított 100.000 forint összegű, ügyvédi munkadíj formájában felmerült perköltséggel szemben 34.000 forint; összesen kerekítve 75.000 forint másodfokú perköltség megfizetésére köteles. Ezért a Kúria az I. rendű alperes részére fizetendő másodfokú perköltség összegét 75.000 forintra leszállította. Ezt meghaladóan a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [106] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyalás megtartása nélkül bírálta el.
- [107] A felperes a felülvizsgálati pertárgyértékhez viszonyítva (7.575.491forint) 13%-ban lett pernyertes (997.292 forint). Ezért a régi Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó 81.§ (1) bekezdése szerint a Kúria kötelezte a felperest az I. rendű alperes felülvizsgálati részperköltségének megfizetésére, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes és jogi képviselőjének a munkadíj összegére kötött megállapodása a felülvizsgálati eljárásra nem terjedt ki.
- [108] A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték összege az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 39.§ (1) bekezdése és az 50.§ (1) bekezdése alapján kerekítve 757.500 forint. A régi Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó 81.§ (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdés alapján a felperes 659.000 forint, az I. rendű alperes pedig 98.500 forint felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére köteles az állam javára.

Budapest, 2018. május 15.

dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. a tanács elnöke, Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. előadó bíró, dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k. bíró

A kiadmány hitelűl: