

Pfv.II.20.759/2014/5.

A Kúria a felperesnek, az I. rendű, II. rendű, III. rendű, a IV. rendű, az V. rendű, a VI. rendű, a VIII. rendű és IX. rendű alperes ellen házastársi közös vagyon megosztása iránti perében a Budapest Környéki Törvényszék előtt 11.P.20.578/2007. számmal megindított és a Fővárosi Ítéltábla 1.Pf.20.093/2013/8. sorszámu ítéletével befejezett perében az I. rendű alperes által 105. sorszámmal benyújtott felülvizsgálati kérelem alapján az alulírott napon - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelemmel támadott rendelkezéseit részben megváltoztatja.

Az I. rendű alperest terhelő többlethasználati díj összegét 1.086.910 forintra leszállítja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 60 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.107.720 (egymillióegyszázhetezer-hétszázhusz) forint értékkiegyenlítést.

Az I. rendű alperes jogosult az általa megfizetett 20.810 (húszezer-nyolcszáztíz) forint összegű megváltási ár fenti összegbe való beszámítására.

Ezt meghaladóan a jogerős ítélet rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási részperkölséget.

Kötelezi a felperest, hogy 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket a Magyar Államnak külön felhívásra, az abban megjelölt módon és időben fizessen meg. Az I. rendű alperes illetékmentessége folytán le nem rótt 151.000 (egyszázötvenegyezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték a Magyar Állam terhén marad.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak helye nincs.

I n d o k o l á s

A jogerős ítélet tényállása szerint a felperes és az I. rendű alperes házastársak voltak. Házasságukat a Budaörsi Városi Bíróság 2.P.21.628/2005/6. sorszámú ítéletével 2005. november 28. napján felbontotta. Az eljárás alatt megkötött egyezségben - többek között - megállapodtak abban, hogy a felperest terhelő 355.000 forint gyermektartásdíj hátralékot a házastársi közös vagyon megosztása során számolják el.

A II.-III. rendű alperesek - egymás közötti egyenlő arányú - tulajdonát képezte az é.-i ingatlan. A felek 2001-ben elhatározták, hogy az egyszintes lakóházat bővítik, a földszinti alapterület megnagyobbításával emeletráépítést végeznek. Az építkezés eredményeképpen három önálló, külön bejáratú lakás alakult ki: a földszinti, 1. számú lakás az II.-III. rendű alperesek, a földszinti és részben emeleten lévő nagyobbik alapterületű, 2. számú lakás a felperes és az I. rendű alperes, míg a földszinti és emeleti kisebb alapterületű, 3. számú lakás a VIII. és a IX. rendű alperesek használatába került. Az építkezés finanszírozására a felperes és az I. rendű alperes, valamint a VIII.-IX. rendű alperesek hitelt vettek fel. A felperes és az I. rendű alperes IV. és VI. rendű alperestől felvett hitele 6.000.000 forint összegű volt, az V. rendű alperestől 1.200.000 forint összegű lakásépítési kedvezményt és 400.000 forint adóvisszatérítési támogatást igényeltek.

A felperes és az I. rendű alperes házassági életközössége véglegesen és mindenre kiterjedően 2003 novemberében szűnt meg, de az ingatlanrészt továbbra is közösen használták. A felperes 2004 júliusában költözött el, az I. rendű alperes a zárat lecserélte. A jegyző határozatban kötelezte az I. rendű alperest, hogy az ingatlanban a felperes használatát biztosítsa (5-35658/2004. számú határozat). Az I. rendű alperes 2006. január 2. napján adott

kulcsot a felperesnek.

A felperes keresetében a házastársi közös vagyon megosztása körében - többek között - a 2. számú lakás építésére alapítva annak megállapítását is kérte, hogy a perbeli ingatlanban házastársi közös vagyon és ráépítés jogcímén 152/878 tulajdoni hányadban tulajdonjogot szerzett. Kérte, hogy a bíróság a létrejött közös tulajdont szüntesse meg és az I. rendű alperest kötelezze tulajdoni hányada megváltására. A megváltási árat 6.427.500 forintban jelölte meg. Az I. rendű alperes által adóvisszatérítésként felvett összeg fele részének - 200.000 forintnak - a javára történő elszámolását is igényelte.

A felperes kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 2004. augusztus hó 1. napjától kezdődően havi 30.000 forint többlethasználati díj megfizetésére, a lejárt díjak összegét 2.681.000 forintban határozta meg.

Az I.-II.-III.-VIII.-IX. rendű alperesek nem vitatták a tulajdonjog megállapítása iránti kereset jogalapját, annak mértékét 430/2950 tulajdoni hányadban jelölték meg. A közös tulajdon megszüntetését maguk is kérték. Az I. rendű alperes a megváltási árba kérte beszámítani az életközösség megszűnése után általa végzett 3.050.000 forint értékű beruházást, a még fennálló hiteltartozást, a 355.000 forint hátralékos gyermektartásdíjat, valamint az életközösség megszűnésétől kezdődően az általa közös tartozásra teljesített törlesztés felét, illetve különvagyoni megtérítés jogcímén az életközösség alatt (2003 márciusától 2003 novemberéig) a hiteltörlesztésre fordított 157.680 forintot. Ezt meghaladóan kérte, hogy a bíróság a kiskorú gyermekek lakhatása biztosítása miatti értékcsökkentést a megváltási árban számolja el.

Az I. rendű alperes elsődlegesen a többlethasználati díj iránti követelés elutasítását kérte, másodlagosan 2004 augusztusától 2006 januárjáig terjedő időszakra elismerte annak jogalapját azzal, hogy a bíróság a havi díjat a felperes által megjelölt összeg 1/3-ban állapítsa meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket a felperes 290/2000 hányadban meghatározott házastársi közös vagyon jogcímén megszerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének tűrésére. Felhívta a Körzeti Földdivatalt, hogy a felperes javára a fenti tulajdoni hányadot az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be és II.-III. rendű alperesek tulajdoni hányadát személyenként 855/2000 hányadra módosítsa.

Az elsőfokú bíróság a létrejött közös tulajdont megszüntette és kötelezte az I. rendű alperest, hogy a felperesnek 60 napon belül fizessen meg 1.258.587 forint megváltási árat. Kötelezte a

felperest, hogy a teljesítéssel egyidejűleg a bejegyzési engedélyt az I. rendű alperes javára adja ki. Ennek megfelelően felhívta a Körzeti Földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a bejegyzési engedély csatolásától függően az I. rendű alperes tulajdonjogát 290/2000 hányadban jegyezze be házastársi közös vagyon megosztása jogcímén.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest 53.716 forint perköltség felperesnek való megfizetésére azzal, hogy egyéb felmerült költségeiket a felek maguk viselik. Kötelezte a felperest és az I. rendű alperest fejenként 165.000 forint le nem rótt illeték V.rendű alperes neve javára történő megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a felperes tulajdonjog megállapítása iránti keresetét részben alaposnak ítélte. Mivel a jogalapot a peres felek nem vitatták, az ingatlan értékének, illetőleg a ráépítéssel történt tulajdonszerzés mértékének megállapítása érdekében a perbe szakértőt vont be, a szakvéleményt aggálytalannak ítélte és ítéltetése alapjául elfogadta.

A beszerzett és kiegészített szakvélemény alapján (43/F/1.) megállapította, hogy az építkezés befejezésekor a teljes ingatlan értéke 29.500.000 forint volt, ebből a felperes és az I. rendű alperes felépítményére jutó érték 8.600.000 forint. Az elsőfokú bíróság a teljes beruházást a felperes és I. rendű alperes közös vagyonaként számolta el, mert sem a felperes, sem az I. rendű alperes által hivatkozott különvagyon felhasználását nem találta kétséget kizáróan bizonyítottnak. Ennek megfelelően a közös vagyon (8.600.000 forint) felperesre eső 1/2 része (4.300.000 forint) a teljes ingatlan értékéhez viszonyítva 290/2000 tulajdoni hányadot eredményezett a javára.

A megváltási ár meghatározásánál az elsőfokú bíróság az ingatlan jelenlegi forgalmi értékéből, a 42.150.000 forintból kiindulva megállapította, hogy a házastársakra jutó tulajdoni rész értéke 12.223.500 forint. Az I. rendű alperesnek az életközösség megszűnése utáni - szakértő által megállapított - beruházásainak értéke 3.050.000 forint, amely a tulajdoni rész értékéhez viszonyítva 24%-os különvagyonként jelent. A fennmaradó 76%, azaz 9.289.860 forint a házastársak közös vagyona és a Csjt. 27. § (1) bekezdés alapján ennek 1/2 része, 4.644.930 forint a felperes részére járó megváltási ár.

A házastársi közös vagyon megosztása körében, az elszámolási igények vonatkozásában az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az életközösség megszűnésénél a közös adósság még fennálló egyenlege 5.533.719 forint volt, amelynek a fele 2.766.859 forint. Elszámolandó a felek között az egyezségben rögzített 355.000 forint

hátralékos gyermektartásdíj, valamint a kölcsönből és az adóvisszatérítési támogatásból folyósított 400.000 forint 1/2 része, azaz 200.000 forint.

Az elsőfokú bíróság 5%-os mértékben alaposnak ítélte az I. rendű alperes Csjt. 77. §.-ra alapított kérelmét a kiskorú gyermekek lakhatásának biztosításával összefüggésben, amelynek összegét az ingatlan közös vagyoni részének - a 9.289.860 forintnak - az 5 %-ban, azaz 464.493 forintban határozta meg.

A fentiek alapján a felperes részére ténylegesen kifizetendő megváltási ár a 9.289.860 forint 1/2-e, azaz 4.644.930 - 464.493 (a kiskorú gyermekek lakhatása) - 2.766.859 forint (az 5.533.719 forint OTP hátralék 1/2 része) - 355.000 forint (gyermektartásdíj hátralék) + 200.000 forint (az adóvisszatérítési támogatás) = 1.258.578 forint.

Az elsőfokú bíróság a felperes többlethasználati díj iránti igényét nem találta alaposnak. Az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 140. § (1) bekezdésére és 141. §-ára figyelemmel, valamint az irányadó bírói gyakorlat szerint nem követelhet többlethasználati díjat az a házastárs, aki a közös tulajdonú ingatlanból kényszerítő körülmény nélkül, önként költözködött el (BH 2003/408.). Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperes és az I. rendű alperes életközössége 2003 novemberében véglegesen megszűnt, de a lakást továbbra is közösen használták. A felperes és az I. rendű alperes, illetőleg az ő családjának viszonya eredményezte azt, hogy a felperes az ingatlanból elköltözködött. A felperes 2006 januárjában általa is elismerten lakáskulcsot kapott, de használati jogával nem élt. 2006 januárjáig a bontóper is lezajlott, így a felperesnek - az elsőfokú bíróság megítélése szerint - valódi és komoly szándéka nem volt a visszaköltözésre. Az elsőfokú bíróság mindezekből azt a következtetést vonta le, hogy a többlethasználati díj jogalapját a felperes nem bizonyította, ezáltal kérelmét elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mind a felperes, mind az I. rendű alperes fellebbezéssel élt.

A felperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával az I. rendű alperes marasztalásának 5.870.891 forintra történő felemelését kérte, amely 3.189.891 forint megváltási árból és 2.681.000 forint lejárt használati díjból tevődött össze. Sérelmezte a többlethasználati díj iránti igényének elutasítását, álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perbeli bizonyítékokat tévesen értékelte.

Az I. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a kereset

elutasítását, az I. rendű alperes 290/2000 arányú tulajdonjogának megállapítását és a II.-III. rendű alperesek tulajdoni hányadának 855/2000 részre módosítását kérte azzal, hogy megváltási ár fizetési kötelezettség nem terheli. Másodlagos fellebbezési kérelmében a hatályon kívül helyezést indítványozta. Külön fellebbezéssel támadta az elsőfokú perköltség és illeték viselésére vonatkozó rendelkezést.

Az I. rendű alperes kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a még fennálló hiteltartozás összegének meghatározásánál az életközösség megszűnéskori egyenleget vette alapul. A 2014. januári állapot szerint a még fennálló hiteltartozás 3.258.277 forint. Az életközösség megszűnésétől (megszűnésétől) 2014. január végéig az I. rendű alperes 5.374.380 forintot teljesített, ennek 1/2 része tehát a felperes terhére számolandó el (2.687.190 forint). A helyes számítás szerint a különvagyoni beruházás nélküli forgalmi érték 9.289.860 forint, a fennálló tartozással csökkentett (nettó) érték 6.031.583 forint. A felperest megillető 1/2 részből - a 3.105.790 forintból - le kell vonni a helyette kifizetett 2.687.190 forintot, a Csjt. 77. §-a alapján járó 464.493 forintot, a 355.000 forint gyermektartásdíj hátralékot és külön fellebbezte, hogy az elsőfokú bíróság a különvagyona megtérítésére vonatkozó 157.680 forintos igényét elutasította. Ezáltal 648.570 forint többletfizetése áll fenn, tehát megváltási ár fizetési kötelezettség nem terheli.

A fenti, többletként kifizetett 648.570 forint érvényesítésétől elsődlegesen eltekintett, másodlagosan kérte annak a felperes követelésébe való beszámítását (amennyiben a másodfokú bíróság a felperes többlethasználati díj megállapítása iránti fellebbezését alaposnak ítéli). Az illeték viselésére vonatkozóan az 1/2008. (V. 19.) PK. véleményre hivatkozott, mivel a maga részéről a perre okot nem adott, a felperes volt az, aki egyezségi ajánlatait elutasította.

A másodfokú bíróság ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta.

A felperes és az I. rendű alperes házastársi vagyonközösségének megosztásával az I. rendű alperes fizetési kötelezettségét 20.810 forintra leszállította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 60 napon belül fizessen meg a felperesnek 2004. augusztus 1. napjától 2005. december 21. napjáig és 2007. október 25. napjától 2014. január 31. napjáig terjedő időszakra 1.264.110 forint többlethasználati díjat. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2014. február 1. napjától a közös tulajdon megszüntetéséig, minden hónap 15. napjáig esedékesen havi 14.500 forint többlethasználati díjat. Az I. rendű alperes által fizetendő perköltséget 44.015 forintra leszállította. Az elsőfokú

eljárási illetékből a felperes fizetési kötelezettségét 250.250 forintra, az I. rendű alperest terhelő illetéket 240.610 forintra felemelte. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybehagyta.

A másodfokú bíróság a felperes és az I. rendű alperes elsődleges fellebbezési kérelmét részben találta alaposnak.

Megállapította, hogy egyik fél sem fellebbezte meg a ráépítés tényét, az építkezés közös vagyomból való finanszírozását, az elsőfokú bíróság által felperes javára megállapított 290/2000 tulajdoni hányadot, valamint a beköltözhető forgalmi értékét. A másodfokú bíróság a 3.050.000 forint I. rendű alperesi beruházás összegét - egyezően az elsőfokú bíróság ítéletével - megalapozottnak ítélte. Ez alapján tehát a felperes és az I. rendű alperes házastársi közös vagyonába tartozó ingatlanrész értéke az elsőfokú bírósági ítéletben megállapítottan 9.289.860 forint.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a hitelszerződésből eredő költségek, a törlesztőrészletek folyamatos és jelentős emelkedése más elszámolási mód alkalmazását indokolja. Eszerint az ingatlan jelenlegi forgalmi értékből a még fennálló hitelt le kell vonni és a fennmaradó összeget kell a házastársak közötti tulajdoni hányadaik arányában megosztani (EBH 2011/2404., BH 2013/154.). Az életközösség megszűnésétől a közös tulajdon megszüntetéséig terjedő elszámolási időszakban a házastársak közös tartozására teljesített hiteltörlesztéseket a házastársak között kell elszámolni.

A csatolt okirati igazolás alapján 3.258.277 forint a még fennálló hiteltartozás. A másodfokú bíróság erre tekintettel a megváltási ellenérték meghatározásánál a jogerős ítélet meghozatalának időpontjában fennálló közös tartozással csökkentett - nettó - forgalmi értéket a 6.031.583 forintot (9.289.860-3.258.277) vette alapul.

A másodfokú bíróság a kiskorú gyermekek bentlakása folytán előállt értékcsökkenés elsőfokú bíróság által megállapított és nem vitatott 5%-os mértékének alapjaként - eltérően az elsőfokú bíróságtól - a nettó forgalmi értékből (6.031.583) indult ki, ezáltal annak összege 301.597 forintra csökkent.

A házastársak közös vagyoni értéke a fentiek szerint 5.730.004 forint (6.031.583 - 301.597), amelynek 1/2 része, azaz 2.865.002 forint illeti meg a felperest megváltási árként.

Nem volt vitatott, hogy az I. rendű alperes az életközösség megszűnésétől (2003 novemberétől) 2014. január 31. napjáig a közös adósság törlesztésére 5.374.380 forintot teljesített, ennek 1/2 része - 2.687.190 forint - elszámolására az I. rendű alperes alappal tarthat igényt.

A másodfokú bíróság - egyezően az elsőfokú bírósággal - megállapította, hogy a perbeli adatok alapján a felperes tagadásával szemben az I. rendű alperes nem tudta kétséget kizáró módon bizonyítani a II.-III. rendű alperesek által a 2003 márciusától október végéig esedékes törlesztőrészletek megfizetésére nyújtott pénzajándékot.

A fentiek alapján a jogerős ítélet elszámolása a következőképpen alakult: a másodfokú bíróság a felperest megillető 2.865.002 forint megváltási ellenértékhez hozzáadta a 200.000 forint adóvisszatérítést, ezáltal az 3.065.002 forintra módosult. Ebből levonta a 2.687.190 forint I. rendű alperes által teljesített közös adósság felperesre jutó részét (az 5.374.380 forint 1/2 része), a 355.000 forint gyermektartásdíj hátralékot, összesen 3.044.190 forintot, ezáltal a követelés és a tartozás egybeszámításával az I. rendű alperes fizetési kötelezettsége összesen 20.810 forint.

A másodfokú bíróság részben alaposnak ítélte a felperes fellebbezését a többlethasználati díj vonatkozásában. A perbeli adatok alapján megállapította, hogy a felperes 2004 júliusában a közös lakás elhagyására kényszerült. Az I. rendű alperes felróható magatartásával, a zárcserével lehetetlenné tette a felperes használati jogának gyakorlását. Az új lakáskulcsot csak a birtokvédelmi eljárás eredményeképpen, 2006. január 2. napján adta át, ezért 2004. augusztus 1. napjától 2005. december 31. napjáig a többlethasználati díj jogalapja bizonyított. Ezt meghaladóan azonban a felperes nem bizonyította, hogy az ingatlanrész birtokbavételében akadályozták volna, ezért csak 2007. október 25. napjától - ilyen irányú kérelme előterjesztésétől - igényelhet többlethasználati díjat volt házastársától.

A többlethasználati díj összegét az ítélet tábla a szakértői véleményből kiindulva, de csökkentett mértékben állapította meg, értékelte ugyanis, hogy az ingatlanrész egyik szobáját a gyermekek használják. Ennek megfelelően az 5 év 1 hónapra számított, lejárt többlethasználati díj összege 1.264.110 forint. Az értékkiegyenlítés kifizetésének igazolásáig pedig 14.500 forint havi többlethasználati díj illeti a felperest.

Az elsőfokú perköltség, valamint az eljárási illeték mértékét és viselését kifogásoló fellebbezést annyiban találta alaposnak, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett a többlethasználati díj iránti kérelem tekintetében az illeték és a perköltség viseléséről, ezt az ítélet tábla pótolta. Ennek megfelelően a pervesztesség-pernyertesség arányában a felperes 85.200 forintot, míg I. rendű alperes 75.610 forintot visel. Az elsőfokú ítélet szerinti, felperest terhelő illetéket 250.250 forintra, az I. rendű alperes által fizetendő illetéket 240.610 forintra emelte fel. Az I. rendű alperes által

fizetendő elsőfokú perköltséget 44.014 forintba szállította le.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Felülvizsgálati kérelmében kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet az alábbiak szerint részben változtassa meg.

A többlethasználati díj vonatkozásában azt elsődlegesen helyezze hatályon kívül és az elsőfokú bíróság ítéletét hagyja helyben.

Másodlagosan olyan tartalmú új határozatot hozzon, amely szerint többlethasználati díj fizetésére kizárólag 2004. augusztus 1-től 2005. december 31. napjáig terjedő időszakra köteles, amelynek összege 177.200 forint. A 2007. október 25. napjától kezdődően megállapított többlethasználati díj vonatkozásában a jogerős ítéletet megváltoztatásával a Kúria a keresetet utasítsa el.

Amennyiben a többlethasználati díj tekintetében új határozatot hoz, a perköltség vonatkozásában is helyezze hatályon kívül a jogerős ítéletet és a többlethasználati díjra vonatkozó illeték megfizetésére a felperest kötelezze.

A közös tulajdon megszüntetése körében a Kúria a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül, hozzon a jogszabályoknak megfelelő új határozatot és rendelkezzen az I. rendű alperes 290/2000 tulajdoni hányadának házastársi vagyonközösség megosztása (helyesen: házastársi közös vagyon megosztása) jogcímén való bejegyzéséről. A jogerős ítéletében megállapított, I. rendű alperest terhelő fizetési kötelezettséget „szállítsa le nulla forintba”.

Amennyiben a többlethasználati díjra vonatkozó rendelkezés tekintetében a jogerős ítéletet a Kúria hatályában fenntartja, úgy a 448.573 forint többletfizetését számítsa be a többlethasználati díjba.

Az illeték tekintetében a jogerős ítélet I. rendű alperest illeték fizetésére kötelező részét helyezze hatályon kívül és a jogszabályoknak megfelelő új határozatot hozzon. A teljes elsőfokú illeték megfizetésére a felperest kötelezze, a fellebbezési illeték vonatkozásában pedig rögzítse, hogy az I. rendű alperes személyes költségkedvezményben részesült, ezért a le nem rótt eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmét az alábbiakkal indokolta.

Az I. rendű alperes álláspontja szerint a jogerős ítélet többlethasználati díjra vonatkozó rendelkezése sérti a Ptké. 23. § és 41. § alapján alkalmazandó (rég) Ptk. 99. §-át, 140. § (1)

bekezdését, 141. §-át, valamint a Csjt. 31/B. § (2) bekezdését, illetve Pp. 206. § (1) bekezdését.

Összefoglalt álláspontja szerint jogszabálysértően rendelkezett a másodfokú bíróság, amikor annak jogalapját - 2004 augusztus és 2005 decembere között, valamint 2007. október 26-tól - megalapozottnak ítélte. A felperes az ingatlanból önként költözött el, ezáltal téves a jogerős ítélet megállapítása a felperes kizárásáról. A felperes önkéntes elköltözését és a használati díj iránti igényének formális jellegét alátámasztja, hogy a bontóperi eljárás alatt a lakáshasználat rendezését nem kérte és a kulcs átadását követően sem költözött vissza. Használati díjat a közös vagyon megosztására vonatkozó keresete előterjesztésekor sem igényelt, azt kizárólag a 2007. október 25. napján kelt keresetpontosítása tartalmazza. Az I. rendű alperes álláspontja szerint a birtokvédelmi eljárás „látszateljárás” volt, ténylegesen a felperes az ingatlanba nem akart és nem is költözködött vissza. Mindezek alapján tehát nem állapítható meg sem az, hogy a felperes kényszer hatására, az ő felróható magatartása miatt költözködött el, sem pedig az, hogy őt a későbbi használatból a kulcsátadást követően elzárta volna. A Ptk. 99. §. a 140. § és a 141.§-ai alapján az ingatlan tulajdonosa elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára jogosult és pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadának megfelelő használatra nincs módja. A felperes nem kívánta a használatot, ezáltal pénzbeli térítésre sem tarthat igényt.

A jogerős ítélet a Csjt. 31/B. § (2) bekezdésébe is ütközik. Az I. rendű alperes érvelése szerint, mivel a kiskorú gyermekek lakhatása az utolsó közös lakásban biztosított, a bírói gyakorlat alapján, ha a társtulajdonos szülő túlhasználata a gyermek lakhatásának biztosításában merül ki, a használatból megfosztott szülő többlethasználati díjat nem követelhet (BDT 2003/870.).

Az I. rendű alperes a használati díj havi összegének jogerős ítélet szerinti megállapítását nem vitatta.

A közös tulajdon megszüntetése körében az I. rendű alperes a jogerős ítélet számítási módját sérelmezte.

A gyermekek lakhatásának biztosítására jogerősen megállapított 5 %-nyi mérték alapjául vett értéknél a másodfokú bíróság tévesen indult ki az un. nettó forgalmi értékből.

A Csjt. 31. § (5) bekezdésébe, a Csjt. 77. §-ba és az irányadó 1/2008. Polgári Kollégiumi véleménybe ütközően jogszabálysértő az összeg elszámolása is, mert azt a jogerős ítélet a forgalmi értékből és nem a felperesre jutó megváltási árból vonta le. A másodfokú bíróság számításából ezáltal az következik, hogy a kiskorú gyermekek lakhatására megállapított 5 %-os értékcsökkenést

gyakorlatilag megosztotta a felek között, tehát mindkettőjük terhére számolta el.

Az I. rendű alperes szerint a levezetett számítások alapján a felperessel szemben túlfizetésben van. Amennyiben a Kúria a többlethasználati díj vonatkozásában bármilyen összezszerűséget a felperes javára megalapozottnak ítél, úgy a túlfizetését fizetési kötelezettségébe számítsa be.

A Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésével értékelte a jogerős ítélet a bizonyítékokat, amikor nem találta bizonyítottnak a szüleitől a 2003 márciusa és 2003 novembere közötti időszakban kapott pénzajándékot. Az I. rendű alperes szerint a bizonyítékok egyértelműen alátámasztják különvagyoni igényét.

Az illeték tekintetében jogszabálysértésként az 1/2008 PK. véleményt jelölte meg. A perre okot nem adott, folyamatosan törekedett a peren kívüli rendezésre.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.

1. Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme a többlethasználati díj vonatkozásában részben alapos.

1.1. A jogerős ítélet nem sérti a Csjt. 31/B. § (2) bekezdését, illetve a Pp. 206. § (1) bekezdését. A másodfokú bíróság a perbeli adatok helyes mérlegelésével állapította meg a többlethasználati díj jogalapja tekintetében, hogy - az elsőfokú bíróság téves jogi álláspontjával szemben - a felperes a használata ellehetetlenülése körében bizonyította az I. rendű alperes felróható magatartását.

A Kúria osztotta a másodfokú bíróság jogi álláspontját az felperesnek az ingatlanból való elköltözése körülményei tekintetében, illetve, hogy a felperes a 2006 januárjától 2007 októberéig terjedő időtartamra nem bizonyította az I. rendű alperes vagy családtagjai felróható magatartását. A perben feltárt adatokból megalapozottan következtethető, - ahogy ezt a jogerős ítélet helyesen állapítja meg - hogy a felperes az ingatlan birtoklására és használatára vonatkozó jogát a kulcs átadását követően saját elhatározásából nem gyakorolta.

1.2. Helyesen érvel az I. rendű alperes azzal, hogy a Ptk. 140. §-a és 141.§-a alapján a tulajdonostárs elsődlegesen az ingatlan birtoklására és használatára jogosult és pénzbeli térítést csak akkor igényelhet, ha a tulajdoni hányadnak megfelelő használatot nem biztosítják részére. A perbeli adatokból azonban az állapítható

meg, hogy bár az I. rendű alperes az ingatlan használatától a felperest a kulcs átadását követően konkrét cselekménnyel jogellenesen nem zárta el, de a többgenerációs családi házban a felperesnek a tulajdoni hányada megfelelő használatára nem volt lehetősége.

A perbeli lakrész két lakószobás és nem vitatott, hogy az I. rendű alperes a két különböző nemű és kiskorú gyermekkel lakik együtt. A Kúria rámutat arra, hogy az I. rendű alperes hivatkozása szerint egyrészt a felperes nem akart használati jogával élni, ezzel ellentétesen viszont azt is kifejtette, - utalva a Csjt. 31/B. § (1) bekezdésére - hogy a gyermekek lakáshasználata, azaz a teljes ingatlanrész használata miatt nem illeti meg a felperest a többlethasználati díj. A fentiekből az következik, hogy a felperes tényleges lakhatása csak a gyermekek terhére lett volna megvalósítható. A felperesnek a gyermekek érdekét előtérbe helyező magatartása pedig nem vezethet arra az eredményre, hogy a többlethasználati díj iránti követelése emiatt - a jogalap hiányában - elutasításra kerüljön.

1.3. Alapos az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme abban, hogy a többlethasználati díj visszamenőleges érvényesítése jogszabálysértő. A következetes ítélkezési gyakorlat alapján a használat mindaddig ingyenesnek tekintendő, amíg a tulajdonostárs azt visszterhessé nem teszi, pénzbeli ellenértéket tehát akkortól követelhet, amikor annak megfizetésére a tulajdonostársat felhívja, vagy igényét perben - keresettel/viszontkeresettel - érvényesíti. (LB. Pfv.II. 21150/1997., LB. Pfv.II. 23781/1997.)

A felperes ez irányú igényét pontosított keresetében 2007. október 25-én terjesztette elő, ezáltal a többlethasználati díjra ettől az időponttól kezdődően lehet jogosult. Jogszabálysértően járt el ezért a másodfokú bíróság, amikor a felperes követelését az ezt megelőző időpontra is megalapozottnak ítélte, mivel a igény visszamenőleges érvényesítése kizárt.

1.4. Tévesen érvel az I. rendű alperes a Csjt. 31/B. § (2) bekezdésének megsértésével. A házastársak közös kiskorú gyermekének lakáshasználati jogát a Csjt. 77. § alapján az első- és a másodfokú bíróság is figyelembe vette, sőt, a jogerős ítélet a többlethasználati díj megállapításakor - erre hivatkozással a szakértői véleményhez képest csökkentett összegben - külön értékelte. A többlethasználati díj jogalapja körében való ismételt figyelembevétel kétszeres elszámoláshoz vezetne.

1.5. Az I. rendű alperes nem sérelmezte a másodfokú bíróság által alkalmazott számítási módot, ezért a Kúria a jogerős ítélet számítása alapján 2007. évre vonatkozóan 29.610 forintot, 2008. évre 172.800 forintot, míg 2009-től a jogerős ítéletig 884.500

forintot, összesen 1.086.910 forint többlethasználati díj iránti igényt ítélt megalapozottnak.

2. A közös tulajdon megszüntetése tekintetében az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

Az I. rendű alperes a jogerős ítélet szerinti kiskorú gyermekek lakhatásának biztosítása miatti értékcsökkentés alapösszegének meghatározását és annak elszámolási módját sérelmezte.

2.1. Az elsőfokú bíróság a közös vagyon ún. bruttó forgalmi értékéből (9.289.860 forintból) indult ki, azaz az 5% kiszámításánál a hiteltartozással terhelt forgalmi értéket vette alapul.

A másodfokú bíróság ettől eltérő számítási módszert alkalmazott. A bruttó forgalmi értékéből levonta a még fennálló, egyetemleges közös adósságot, ezáltal az ún. nettó forgalmi értéket alapul véve határozta meg az 5% összegét.

2.2. Az ítélezési gyakorlat által kialakított elszámolási mód szerint a megváltási árat a beköltözhető forgalmi érték alapulvételével kell meghatározni akkor, ha a bentlakó házastárs váltja magához a másik házastárs tulajdoni hányadát. A kiskorú gyermek lakhatásának biztosítása olyan méltányolható körülmény, amelyet - erre való hivatkozás esetén - a bíróságnak figyelembe kell vennie és az ún. részben lakott forgalmi érték szerint elszámolnia (Pfv. II. 22037/1993).

A perbeli esetben a felülvizsgálat tárgyát az eljáró bíróságok - általános gyakorlattól eltérő - számítási módja képezte.

Az I. rendű alperes lényegében azt a - számára legkedvezőbb - számítást kérte alkalmazni, amely szerint a gyermekek lakhatásának értékcsökkentő hatása a bruttó forgalmi érték alapján, míg a megváltási ár a nettó forgalmi érték alapján kerüljön meghatározásra és a kiskorú gyermekek lakhatásának értékcsökkentése kizárólag a felperes terhére számolandó el.

2.3. A másodfokú bíróság elszámolási módja nem jogszabálysértő.

A közös vagyon megosztásakor a Csjt. 31. § (5) bekezdése alapján a bíróságnak törekednie kell arra, hogy egyik fél se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz, illetve egyik fél se kerüljön méltánytalanul vagyoni hátrányba. A közös adósság I. rendű alperes általi további fizetését a megváltási ár meghatározásakor a másodfokú bíróság értékelte, mivel a nettó forgalmi értékéből levezetett megváltási ár alacsonyabb összegű, mint a bruttó forgalmi értékéből számított. Ezáltal a bruttó forgalmi érték

alapulvétele a gyermekek lakhatása értékcsökkentésének alapjaként úgy, hogy a megváltási ár a nettó forgalmi értékből számolandó, a Csjt. 31. § (5) bekezdésében foglaltakkal ellentétes, méltánytalan, kétszeres elszámolást eredményezne. A közös kiskorú gyermekek bentlakására figyelemmel sem határozható meg olyan érték, amely értéktérítés nélkül nyújtana alapot a tulajdonosváltozásra (BH. 1997/1/27.).

Nem sértett tehát jogszabályt a másodfokú bíróság, amikor nem a bruttó forgalmi értéket, hanem a nettó forgalmi értéket vette alapul, mert így biztosítható a felek közös vagyonának méltányos, arányos elszámolása.

2.4. Nem jogszabálysértő a kiskorú gyermekek bentlakásának értékcsökkenése elszámolási módja sem. A másodfokú bíróság a nettó forgalmi értékből vonta le a bentlakás miatti értékcsökkentés összegét és az ilyen módon kiszámított összeget (5.730.004 forintot) osztotta el a Csjt. 27. § (1) bekezdése szerint a felek között (2.865.002 forint).

Helytállóan mutatott rá a másodfokú bíróság, hogy a közös gyermekek bentlakása folytán előállt értékcsökkenés következményeit a Csjt. 77. § (1) bekezdése alapján mindkét szülő köteles viselni, ezáltal annak összegét a házastársak között meg kell osztani. A következetes ítélkezési gyakorlat alapján a bentlakás értékcsökkentő hatását a bentlakó fél terhére kell értékelni. Méltányolható körülmények azonban indokolhatják a lakottság értékcsökkentő hatásának már módon történő értékelését. Figyelemmel arra, hogy a kiskorú gyermek lakáshasználatának biztosítása a Csjt. fenti szakasza alapján mindkét szülő kötelessége, méltánytalan lenne, ha a bentlakás értékcsökkentő hatásának következményeit ilyen esetben is teljes egészében a bentlakónak kellene viselnie.

Ennek megfelelően helyesen számolt el a másodfokú bíróság, amikor a nettó forgalmi értékből és nem a felperesre jutó megváltási árból vonta le az elsőfokú bíróság által megállapított 5%-os értékcsökkenést.

2.5. Nem alapos az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme a 2003 márciusa és novembere közötti törlesztőrészletekre adott ajándék elszámolására. Helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy az I. rendű alperest terhelte a Pp. 164. § (1) bekezdésének főszabálya alapján a különvagyoni juttatás kétséget kizáró bizonyítása, nemcsak annak különvagyoni jellegére, hanem arra is, hogy a pénzösszeg a törlesztőrészletek megfizetésére került felhasználásra. Az I. rendű alperes által csatolt bankkivonatok és táblázatok - a jogerős ítélet helyes érvelése szerint - kétséget kizáróan nem bizonyítják, hogy a szüleitől kapott kölcsönt

kizárólag a törlesztőrészletekre fizették be. Nem sértette meg tehát a másodfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdését, mert a perbeli adatok alapján okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy az I. rendű alperes állítása kétséget kizáróan bizonyítást nem nyert.

2.6. A Kúria a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítélet számítását az alábbiak szerint korrigálta: a felperest megillető megváltási ár 20.810 forint, az I. rendű alperes pedig köteles 1.086.910 forint többlethasználati díj megfizetésére. Ennek megfelelően I. rendű alperes köteles 1.107.720 forint megfizetésére.

Az I. rendű alperes hivatkozott arra, hogy a 20.810 forint megváltási árat megfizette, ezért - annak igazolásával - jogosult az 1.107.720 forintból a 20.810 forint beszámítására.

3. Alaptalanul hivatkozik az I. rendű alperes a jogerős ítélet szerinti illeték viseléséről való rendelkezés jogszabálysértő voltára. A másodfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően értékelte a felek perbeli magatartását. A jogerős ítélet a jogszabálynak megfelelően rendelkezett a perköltség viseléséről az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény g) pontja alapján. Az pedig, hogy az I. rendű alperes álláspontja szerint a jogerős ítélet nem kellően vette figyelembe a felperes magatartását, mert az I. rendű alperes peren kívüli vagyoni rendezését nem fogadta el, nem indokolja a perköltség viselésének általános szabályaitól való eltérést.

A fentiekre tekintettel a Kúria a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet részben megváltoztatta: a 2007. október 25-e előtti időtartamra a többlethasználati díj jogszabálysértő megállapítása miatt annak összegét leszállította. Ezt meghaladóan viszont a jogerős ítélet sem anyagi jogi, sem eljárási jogszabályt nem sértett, ezért azt hatályában fenntartotta.

A Kúria a felülvizsgálati eljárási illetékről az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50. § (1) bekezdése alapján, a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint rendelkezett. Az I. rendű alperes az 1.712.683 forint felülvizsgálati eljárási pertárgyértékből 202.257 forint összegben (a többlethasználati díj módosítása) pernyertes lett, ezáltal a 20.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes köteles a Magyar Államnak megfizetni. Az I. rendű alperes pervesztes lett a többlethasználati díj fennmaradó része vonatkozásában, 1.061.852 forintban, valamint 448.573 forintban, összesen 1.510.425 forint összegben, amelynek 10%-át, kerekítve 151.000 forintot részleges költségmentessége (illetékmentessége) folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 14. §-a alapján a Magyar Állam viseli.

Figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme túlnyomórészt nem vezetett eredményre, a Kúria a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felperes részére felülvizsgálati eljárási részperköltséget ítélte meg, amelynek összegét figyelemmel a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján mérlegeléssel határozta meg.

Budapest, 2015. április 14.

Dr. Makai Katalin s.k. a tanács elnöke, dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. előadó bíró, dr. Kovács Mária s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő