

Pfv.II.21.290/2009/3.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága az ügyvéd által képviselt felperesnek az ügyvéd által képviselt alperes ellen házasság felbontása és járulékai iránt a Székesfehérvári Városi Bíróságon 3.P.20.094/2006. szám alatt megindított és a Fejér Megyei Bíróság 2.Pf.22.634/2008/4. számú ítéletével befejezett perében a felperes által az említett számú jogerős ítélet ellen 67. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2010. március 23-án megtartott tárgyaláson meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a felperes által a sz-i hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Sz., B. utca alatti ingatlanon megszerzett tulajdoni hányadot 148/1000 részben állapítja meg, az ezt meghaladó tulajdonszerzés megállapítása iránti keresetet elutasító rendelkezést helybenhagyja.

Az elsőfokú bíróság útján megkeresni rendeli a Sz-i Körzeti Földhivatalt, hogy a fent megjelölt ingatlanra a felperes tulajdonjogát házastársi vagyontársi jogcímen 148/1000 hányadban jegyezze be, az alperes tulajdoni hányadát pedig 852/1000 tulajdoni hányadra csökkentse.

A közös lakás használata iránti kereset tekintetében - a perköltség és a le nem rótt illeték viselésére is kiterjedően - az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A peres felek felülvizsgálati eljárási költségét személyenként 60.000 (hatvanezer) forintban, a felperes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati illeték összegét 134.160 (egyszázharmincnégyezer-egyszázhatvan) forintban állapítja meg.

I n d o k o l á s

A felek 1987. június 26-án kötöttek házasságot. Házasságukból két, ma már nagykorú gyermek származott. 2005. november 1-jén a felek életközössége megszűnt. Akkor az alperes a házastársi közös lakásból a gyermekek tulajdonában álló és a felek közös hasznélvezetével terhelt G. lévő ingatlanba költözött.

A házastársi közös lakás a Sz. hrsz. alatt felvett és természetben a B. út alatt lévő 955 m² alapterületű családi házasingatlan volt,

amely az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 1/1 arányban az alperes tulajdona. Az alperes az önkormányzattól 1983-ban építkezés céljára tartós használatba kapta az - akkor még 560 m² nagyságú - telket, amelyre földhasználati joga bejegyzést nyert. A használatbavételi díj 15.000 forint volt, melyet 1983-tól 1989-ig részletekben az alperes édesapja fizetett meg.

Jogszabályváltozás eredményeként és minden további ellentételezés nélkül 1987-ben az alperes az eredeti nagyságú, a tartós használatba adott telekrész tulajdonjogát megszerezte.

Az ingatlanon már a házasságkötéskor lakóépület állt, amelyre az alperes használatbavételi engedéllyel rendelkezett. E lakóépületet, illetőleg a teljes ingatlant hét szakaszban az együttélés alatt a felek folyamatosan és igényes minőségben korszerűsítették, felújították, karbantartották. A felperes felkérésére adott árszakértő véleménye szerint hozzávetőleg összesen 14.000.000 forintot fordítottak erre. A perben eljáró szakértő a ráfordításokat az építkezési szakaszonként részletezte.

2001-ben a felek az eredetileg meglevő telekrészhez 395.000 forintért 395 m² további területet is vásároltak. Így lett a telek 560 m²-ből 955 m²-es. A perben eljáró igazságügyi szakértő a vásárolt telekrész értéknövelő hatását az egész ingatlan 2001-es 17.347.000 forintos forgalmi értékén belül a vételárral azonos összegre tette, amely az alapterületében megnövekedett ingatlan forgalmi értékéhez képest 22/1000-es hányadnak felel meg. Azt, hogy a telek növekedése csak a vételárral azonos értékmelkedést idézett elő, azzal indokolta, hogy egy építési teleknek csak akként történt növekedése, amelyre figyelemmel két önálló telek kialakítására nincs mód, fajlagosan az értéknövekedésre csak sokkal kisebb mértékben hat, mint egy önálló építési telek m²-kenti értéknövelő hatása, értéke.

Az ingatlannak az elbírálásakor 25.000.000 forintos forgalmi értékén belül a felek értéknövelő beruházásainak teljes összegét a perben eljáró szakértő 6.865.000 forintra becsülte, akként, hogy az 1987-ben volt munkálatok tekintetében teljes értékvesztést, a további munkálatok tekintetében pedig részben nagymértékű, részben kismértékű értékvesztést állapított meg.

A felek a házasság felbontására és a járulékos kérdések rendezésére irányuló per megindítása előtt 2005. november 17-én, tehát már az életközösség megszűnése után, a házassági vagyoni igények kivételével a járulékos kérdésekben teljes bizonyító erejű magánokiratban foglaltan - amit a felperes a perben be is csatolt - megállapodtak. Egyebek mellett a lakáshasználatra is kiterjedt ez a megállapodás akként, hogy a házastársi közös lakásul szolgáló ingatlan kizárólagos használata a felperest, míg a gyermekek

tulajdonában lévő és az ingatlan-nyilvántartás szerint a felek közös hasznélvezeti jogával terhelt ingatlan kizárólagos használata az alperest illeti. Semmiféle ellenszolgáltatás a kizárólagos használatra feljogosított felet nem illeti, de tartozik viselni a kérdéses ingatlan és annak használata terheit. Ha a felperes a házastársi közös lakásul szolgáló ingatlan egy részét hasznosítaná, az ebből származó haszon a feleket egyenlő arányban illeti.

A felperes a keresetében a házasság felbontására irányuló kérelme mellett a gyermekek elhelyezése, tartása, a különélő szülő és a gyermekek közötti kapcsolattartás, továbbá a lakáshasználat kérdésében e pertárgyaknak a peren kívüli megállapodás szerinti rendezését kérte, ebben a körben bírói egyezség megkötését indítványozva. A házastársi közös vagyon tárgyában csak általában terjesztett előtt a keresetlevelében kérelmet. Határozott keresetet csak az ingóságok megosztását illetően terjesztett elő, azzal, hogy bízik abban miszerint az alperessel egyebekben az eljárás során megegyeznek, így a közös tulajdon és a hasznélvezet kérdésében egyezséget tudnak kötni. Már a keresetlevelében jelezte azonban, hogy a házastársi közös lakásul szolgáló ingatlan tekintetében 1/4 hányadra tulajdoni igénye van és egy közös kft. 20%-os üzletrészéhez képest a valódi üzletrésze nagysága 50%-os. Ez utóbbi igényétől a 2006. szeptember 19-én megtartott tárgyaláson elállt (14. sorsz. jkv.). Az ezt követően tartott tárgyalásokon a felperes ugyan a keresetét „változatlanul” fenntartotta, de a teljes közös vagyon megosztására vonatkozó konkrét igényt, a közös tulajdon megszüntetése iránti indítványt, a közös hasznélvezet megszüntetésére vonatkozó indítványt változatlanul nem terjesztett elő sem a tárgyalásokon, sem előkészítő iratban. A gyermekek elhelyezése, tartása, valamint a gyermekek és az alperes közötti kapcsolattartás kérdésében a felek az eljárás során bírói egyezséget kötöttek. Egyebekben a per a bírói egyezség megkötését követően csak a házastársi közös lakást magában foglaló ingatlannal kapcsolatos tulajdoni igényre terjedt ki, a felek részletes észrevételei, kifogásai a mélyreható bizonyítás is csak ebben a körben történt meg.

Az alperes ellenkérelmében először az együttélés alatti beruházásokkal összefüggésben a felperes tulajdoni igényét 10%-ban elismerte, majd csak megtérítési kötelezettségként 3.750.000 forintban járult hozzá a felperes vonatkozó keresete teljesítéséhez, egyebekben, tehát a tulajdoni igény tekintetében a felperes keresetét elutasítani kérte. A házasság felbontására maga is viszontkeresetet terjesztett elő. A lakáshasználattal kapcsolatos kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felek házasságát felbontotta. A Sz. hrsz-ú ingatlan 11/1000 hányadára a felperes tulajdonszerzését

megállapította. Az alperest 15 nap alatt 3.500.000 forint megtérítésére kötelezte a felperes javára. Egyebekben a felperes keresetét elutasította. Az alperest az állam javára külön felhívásra 240.000 forint megfizetésére kötelezte. A jogerőre emelkedés függvényében megkereste a földhivatalt a felperes 11/1000-es tulajdoni hányada bejegyzése és az alperes tulajdoni hányadának 989/1000 illetőségre csökkentése érdekében.

Ítélete indokolásában a felperesi vagyoni jogi keresetként az 1/4 tulajdoni igényt rögzítette. Igen részletesen elemezte a házasság együttélés alatti beruházás minden szakaszának tételeit és azoknak a 2007. évi forgalmi értéken belüli értékét, majd ezeket összegezve megállapította, hogy a beruházások a teljes forgalmi értéken belül 6.865.000 forintot tesznek ki, amelynek 1/2 részére, 3.500.000 forint megtérítésére tarthatna a felperes igényt. Miután azonban az alperes a felperes tulajdoni igénye és megtérítési igénye fejében összesen 3.750.000 forint megfizetését vállalta, ebből a 11/1000-es részben - a felek által vásárolt telekrész alapján - természetben megítélt tulajdoni hányad értékét, 250.000 forintot levonva jutott az alperes pénzbeni marasztalásához. Az indokolásában a tulajdoni igény nagyrészből elutasításával összefüggésben idézte a Ptk. 137. § (3) bekezdését, a PK 7. számú állásfoglalást, valamint a családjogi perekben PK 7. számú állásfoglalástól részben eltérő legfelsőbb bírósági, a 2001. évi 19. számú eseti döntésben foglalt iránymutatást. Végülis úgy foglalt állást, hogy bár a felek házasság együttélés alatti beruházásai jelentős és tartós értéket hoztak létre, miután azonban ezen beruházások jellege a PK 7. számú állásfoglalásban írt kritériumoknak nem felel meg, a felperes javára csak mint az alperesi különvagyonba történt közös vagyoni költségek jutó szerinti megtérítése az indokolt. Kitért arra is, hogy miután a megosztás idejére a költségek egy jelentős része értékében elenyészett, elhasználódott, nem a költségek alapulvételével, hanem azon az értéken indokolt a felperes követelését megtéríteni, amilyen értéket a beruházások az elbírálás idején képviseltek. Részletezte, hogy a faszerkezetű garázs létesítése, amely engedélyköteles volt, a felperes tulajdoni hányadát - a felperesi állásponttól eltérően - nem gyarapíthatja. Alaptalan a felperesnek az az álláspontja is, hogy már az „eredeti” ingatlanra is tulajdoni igénye lehet. A tartós földhasználat jogát ugyanis az alperes még jóval a házasság megkötése előtt megszerezte és ez volt a tulajdonjog keletkezésének a jogcíme. Így annak, hogy a tulajdonjog az együttélés alatt nyert ingatlan-nyilvántartási bejegyzést, ügydöntő jelentősége nincsen.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett. A Sz. hrsz. alatt felvett ingatlan 1/4 tulajdoni hányadának a javára történő megállapítását kérte. Egyebek mellett azzal érvelt, hogy jóval többet költöttek az ingatlanra az együttélés alatt, mint amennyit az az eredeti állapotában ért. Fenntartotta azt az

álláspontját, hogy miután a tartós földhasználatból tulajdonjogot az alperes az együttélés alatt szerzett, már annak idején azzal is közös tulajdon keletkezett. Vitatta, hogy a 395 m²-es telekrész vásárlása a részére csak 11/1000-es tulajdoni hányadot alapozna meg. Álláspontja szerint a házastársi közös vagyonnak ezzel is eleve 395/1000 tulajdoni hányada keletkezett, amelynek jutója szerinti 1/2 része őt illeti. Mint végig az elsőfokú eljárásban, az elsőfokú bíróság által is idézett legfelsőbb bírósági iránymutatás alkalmazásával a beruházások értékemelő hatását tulajdoni hányaddal kérte megtéríteni. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság az ezzel ellentétes döntését kellően meg sem indokolta. A garázs létesítését, a konyha és a kamra közötti fal lebontását, az ablakok növelését, a pincében két fal áthelyezését és a tetőtérbeni szobák kialakítását olyan építési munkálatoknak ítélte, amelyek még az elsőfokú bíróság által alkalmazott PK 7. számú állásfoglalás szerint is tulajdoni hányad megállapítására alkalmasak. Sérelmezte az elhasználódás miatti értékcsökkenés figyelembevételét azzal, hogy ezáltal az avulás terhét az elsőfokú bíróság kizárólag reá hárította. Mint az elsőfokú eljárásban, a bontási munkák költségét is közös vagyont gyarapító ráfordításként kérte értékelni. Indítványozta a perben eljáró igazságügyi szakértő és az ő felkérésére véleményt adó szakember együttes meghallgatását. Arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság „nem döntött” a keresetről.

Az alperes ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

A másodfokú bíróság az ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében helybenhagyta. A felperest az alperes javára 67.500 forint másodfokú perköltség 15 napon belül megfizetésére kötelezte. Ítélete indokolásában mindenekelőtt arra mutatott rá, hogy a felperes a házastársi közös vagyon megosztása, a közös tulajdon megszüntetése körében nem terjesztett elő olyan keresetet, amelynek elbírálását az elsőfokú bíróság elmulasztotta volna. A felperes ugyanis csak utalt a házastársi közös vagyon megosztása iránti igényére, illetőleg a közös tulajdon megszüntetése iránti majdani igényére, de ennek tényleges előterjesztését elmulasztotta. Kérte ugyan a keresetlevelében a magánokiratban foglalt megállapodásuknak a bírói egyezségbe foglalását is, ám ezen megállapodás a házastársi közös vagyon megosztására, a közös tulajdon megszüntetésére nem tartalmaz kitételeket, csak a házastársi közös lakásul szolgáló ingatlan és a gyermekek tulajdonában lévő, a felek közös hasznélvezettel terhelt ingatlan használatára vonatkozó rendelkezéseket foglal magában. Ezt követően részletezte, hogy miután az alperes tulajdoni igényt a tartós használatba adott telek beépítésével szerzett, így önmagában az a tény, hogy a 27/1987.(VII.30.) MT számú rendelet 1. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti tulajdonszerzéssel kapcsolatos

jogszabály csak 1987-ben lépett hatályba, így az alperes tulajdonjogát már a felek házasságkötését követően, csak 1987-ben jegyezték be, nem gyarapíthatja a közös vagyont. Kiegészítve a tényállást azzal, hogy a földhasználat ellenértékét nem a közös vagyon fedezte, az ellentételezés tényére való felperesi hivatkozást is alaptalannak ítélte. Részletesen megindokolta, hogy az elsőfokú bíróság miért járt el helyesen, amikor az együttélés alatt vásárolt telekrész értékét az aggálytalan szakvélemény alapján állapította meg, szemben a felperesnek azzal a hivatkozásával, hogy egy teleknek egy bizonyos hányadát nem lehet a másik hányadtól eltérően értékelni.

Osztotta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy a felek beruházásainak a jellege a tulajdoni hányad megállapítását nem indokolja. Ezzel összefüggésben idézte a felperes által hivatkozott BH 2001. évi 19. számú eseti döntésből azokat a - felek építkezéséhez hasonlatos - tevékenységeket, amelyek a tulajdoni igény megítélésére nem alkalmasak. A felperes által a fellebbezésében hivatkozott másik, a BH 1997. évi 72. számú eseti döntéssel kapcsolatosan pedig arra mutatott rá, hogy abban a tényállásban foglaltak szerint az ingatlan értékének több mint 3/4 részét a felek a házastársi közös vagyomból hozták létre. Nem ítélte mindezek miatt alaposnak azt a felperesi érvelést, hogy az elsőfokú bíróság vonatkozó indokolása ellentmondásos. Végül rámutatott, hogy az értéknövekedést nem eredményező ráfordítások (bontási munkálatok, elenyészett költségek) megtérítésének nincs helye.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet.

Jogszabálysértésként a Pp. 213. § (1), (2), (3) bekezdéseit és a 225. § (6) bekezdését jelölte meg, továbbá a Ptk. 137. §-át, a Csjt. 27. § (1) bekezdését, a 28. § (1) és (2) bekezdését, a 31. §-át, illetőleg a Pp. 3. § (2)-(3), (5) bekezdéseit, 8. § (1) bekezdését, 163. § (3) bekezdését, 177. § (6) bekezdését, 180. § (3) bekezdését, és a 182. § (1)-(3) bekezdéseit. A jogerős ítéleti döntést a PK 7. számú állásfoglalással és a családjogi perekben kialakult bírói gyakorlattal is ellentétesnek ítélte.

Elsődleges felülvizsgálati petituma a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével a tulajdoni igényének a keresete szerinti 25/100 közbenső ítélettel történő megállapítására irányult. Másodlagosan, ha a Legfelsőbb Bíróság nem látna lehetőséget a beruházásokkal kapcsolatban a tulajdonjoga megállapítására, akkor a megtérítés összegét olyan mértékben felemelni igényelte, mintha a közös vagyomból való beruházásokat a felek most teljesítették volna. Azt kérte tehát, hogy értékvesztést a felperes terhére a Legfelsőbb Bíróság ne számoljon el, mert ez a beruházások költségeire

tekintettel és a beruházások jellegét is figyelembe véve a felperes terhére méltánytalan vagyonszerzést jelentene. Igényelte a házastársi közös lakás használatát illető keresete teljesítését is, a peren kívüli megállapodásukban foglalt tartalommal.

Harmadlagosan, ha a Legfelsőbb Bíróság úgy ítéli meg, hogy az eljárás megismétlése vagy folytatása szükséges, úgy a támadott ítéletnek az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását indítványozta.

A felülvizsgálati kérelme indokolásában hivatkozott arra, hogy az együttélés alatt - a gyermekek részére ajándékozott ingatlan vételárára és az építési költségekre figyelemmel - mintegy 35.000.000 forintot ruháztak be. Ezt a jogerős ítélet az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyásával csak igen elenyésző mértékben ellentételezte, mégpedig úgy, hogy megállapodásuk ellenére még a lakás használatát sem biztosította a felperes részére. A családjogi ítélezési gyakorlattól - a megtérítés módja tekintetében - az eljáró bíróságok eltértek és közbenső ítélet meghozatala helyett, nyilatkozattételre felszólítás nélkül, a pert befejező határozatot hoztak, amelyben nem rendelkeztek sem a lakás használatáról, sem a közös tulajdon megszüntetéséről. A földhasználat és a tulajdonjog közti értékkülönbséget az eljáró bíróságok a felperesnek nem térítették meg, holott tulajdonjogot az alperes a házasság együttélés alatt szerzett. A szakvéleménnyel kapcsolatos felperesi aggályok feloldására a bíróságok a felperes által kért bizonyítást nem folytatták le (a telekrészek eltérő értékelése tekintetében). Minden jogszabályi hivatkozás nélkül foglaltak állást az eljáró bíróságok akként, hogy még a garázs létesítése sem alapozza meg a felperes tulajdonjogát.

Kifogásolta a felperes a házassági vagyoni igények teljes - együttes - rendezésének a hiányát. A beruházások pontosítását-elhatárolását, a beruházások idején felmerült költségeknek a korabeli értékekhez viszonyított elszámolását (tehát a lépcsőzetes elszámolást) feltétlenül szükségesnek tartotta ahhoz, hogy a bírói gyakorlatnak megfelelő és jogszerű ítéletet lehessen hozni.

A felülvizsgálati tárgyaláson a felülvizsgálati kérelem indokolását akként pontosította, hogy a szakértői adatokból kiindulva is a közösen vásárolt telekrészből a felperesre eső hányad helyesen 68/1000 rész lenne. A jogerős ítélet számára súlyos méltánytalanságát hangsúlyozta és ezzel összefüggésben hivatkozott arra, hogy a felek 1987. és 2005. év között az alperes ingatlanára olyan nagy összeget fordítottak, amelyből 2001. évben két ingatlant is lehetett volna vásárolni. Ugyanakkor a jogerős ítélet a tulajdoni hányad iránti felperesi igény nagyrészből elutasításával a felperest még a használat jogától is megfosztja, ahhoz képest,

hogy a bíróságok a lakáshasználatra irányuló felperesi keresetről nem döntöttek.

Az alperes ellenkérelme - jogszabálysértés hiányára hivatkozással - a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint részben alapos.

I. A felperes tulajdoni igénye körében az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bírói eljárásjogi szabálysértés nem történt, és az érdemi döntéshez szükséges tények a rendelkezésre álló iratok alapján megállapíthatóak. Ezért a felperes által a tulajdoni igénye tekintetében hiányolt további bizonyítás, a vásárolt telekrész értékének újabb becslésére újabb, más szakértő kirendelése, a felperes felkérésére árbecslést adott szakértő és a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő tárgyaláson való együttes meghallgatása, a beruházásokkal felmerült költségeknek a korabeli értékekhez viszonyított elszámolása, vagyis a „lépcsőzetes” elszámolás szükségtelen és ennek érdekében a bíróságok új eljárásra utasítása indokolatlan volna.

A különleges szakértelmet szükségeltető tények megállapításához az eljáró bíróságok a szakértői bizonyításnak a Pp. 177. §-ától a 183. §-ig terjedő szabályait - a felperesi hivatkozással ellentétben - nem sértették meg, hiszen a felperes által felvetett kifogásokra, kérdésekre az elsőfokú bíróság a szakértőt a véleménye kiegészítésére és részletesebb kifejtetésére felhívta, amely felhívásnak a szakértő a kiegészítő szakvéleményében eleget tett. A felperesi aggályokhoz képest is a szükséges felvilágosítást, magyarázatot megadta. Önmagában az a körülmény, hogy (a bíróság utasításának megfelelően) mindezt a szakértő írásban tette meg, az eljárási szabályok megsértését nem meríti ki. A bíróság ugyanis lehetővé tette a felek számára a kérdések, észrevételek előterjesztését, amire a szükséges válaszokat és részletesebb kifejtést a szakértő megadta. Az azonban, hogy ezt milyen módon tette - a hivatkozott eljárási szabályok szerint - a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés. A szakértő személyes megjelenésre kötelezése a Pp. 182. § (1) bekezdése alapján csupán lehetőség, éppúgy mint a 182. § (3) bekezdése alkalmazásával az új szakértő kirendelése.

A Pp. 180. § (1) bekezdése alapján a bíróság a szakértőt a véleménye (kiegészítő véleménye) írásbeli előterjesztésére a megidézése nélkül is kötelezheti és a szakvélemény aggályossága esetén a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján elsősorban a már szakvéleményt adott szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást (akár írásban is) megadni.

A Pp. 177. § (1) bekezdése alapján az a főszabály, hogy egyfajta szakkérdésben (mint a perbeli) rendszerint egy szakértőt kell alkalmazni. Újabb, más szakértő kirendelésére csak szükség esetén kerülhet sor. A főszabály szerint alakult bírói gyakorlat alapján e szükség pedig akkor állapítható meg, ha a már szakvéleményt adó szakértő az aggályokat kiegészítő szakvéleményével sem oszlatja el.

A perben eljáró bíróságok pedig a Pp. 206. § (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörükben eljárva és a Pp. 221. §-ában írt kíváncsnak megfelelően megindokoltan a kiegészített és a felperes észrevételeire kifogásaira választ, magyarázatot adó szakvéleményt a tényállás alapjául (így a felek által vásárolt ingatlanrész értéket illetően és a beruházás értéknövelő hatását illetően is) elfogadták. A felülvizsgálati eljárásban a rendkívüli jogorvoslati jellegből adódóan a Pp. 270. § (2) bekezdéséből és 275. § (3) illetőleg (4) bekezdéséből következőn a szakvélemény, illetőleg az eljáró bíróságok mérlegelésének a felülmérlegelésére nem kerülhet sor. A mérlegelési tevékenység csak akkor jogszabályellenes, ha a bíróság megállapítása okszerűtlen, ellentmondó vagy iratellenes (BH 1995/2/103.). Ilyen mérlegelési hiba azonban a szakértői véleménnyel összefüggésben a másodfokú bíróság terhére nem róható. Az a körülmény, hogy a felperes felkérésére véleményt adó szakember értékbecslése az igazságügyi szakértő értékbecslésétől (a felperes javára) eltért, az iratellenesség fogalmát még nem meríti ki. Azon kívül, hogy a fél felkérésére, megbízására adott vélemény csak a fél álláspontjaként értékelhető, az igazságügyi szakértő részletes, közérthető, de a szakmaiság követelményének is megfelelő, meggyőző indokát adta annak, hogy a felperesi felkérésére adott vélemény miért nem fogadható el, és magyarázatát objektív adatokkal is alátámasztotta (így - egyebek mellett - az ingatlan beruházásokkal növelt forgalmi értékének a becslését illetően számtalan összehasonlító adattal). Mindezek miatt a szakvélemény megállapításai a felülvizsgálati eljárásban is irányadóak voltak.

II.1. A felperes felülvizsgálati kérelmében foglaltakhoz képest (Pp. 275. § (2) bekezdése) a felperesi tulajdoni igényt illetően az anyagi jogi szabályok megtartását is a Legfelsőbb Bíróságnak - mind az alperesi különvagyon és a közös vagyon keveredésének a mértéke, mind a megtérítés alapjául szolgáló érték, mind a megtérítés módja és mértéke tekintetében - vizsgálnia kellett.

Az ebbe a hivatkozásba tartozó kérdéskörök időrendi sorrendjét megtartva a Legfelsőbb Bíróság mindenekelőtt a földhasználati jog tekintetében mutat rá arra, hogy a Csjt. 28. § (1) bekezdés a) és d) pontja alapján a szerzés időspontja és a visszterhes szerződési kötelezettség teljesítésének különvagyonba tartozása (a másodfokú eljárás kiegészített tényállása alapján az alperes édesapja általi teljesítés) miatt a földhasználat, mint vagyoni értékű jog, az

alperes különvagyonába tartozik. Házastársi közös vagyon - részben vagy egészében - e vagyoni értékű jogra csak akkor lenne megállapítható, ha azt az alperes a házastársi vagyontársaság alatt szerezte volna (Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.23.399/1997.).

A különvagyonba tartozó földhasználati jogból a jogerős ítélet által idézett jogi ténnyel keletkezett az eredeti telekre tulajdonjog, kétségtelenül ingyenesen, de - a már idézettek szerint - a házastársi vagyontársaság létrejötte előtt visszterhesen szerzett vagyoni értékű jog alapján. Ezért az eredeti telek tulajdonjogára is - a Csjt. 28. § (1) bekezdés d) pontja alkalmazásával - az alperes különvagyonát kellett jogszerűen megállapítani, ahogyan azt az eljáró bíróságok tették. Önmagában annak, hogy az alperesi különvagyonba tartozó vagyoni értékű jog helyébe ingyenes jogi ténnyel egy vagyontárgy (telek) lépett, amelynek eredményeként az alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a házastársi vagyontársaság alatt lett bejegyezve, a Csjt. 27. §-a alapján közös vagyont keletkeztető jelentőséget tulajdonítani nem lehet. Ez ellentétes lenne a „szerzés” bírói gyakorlat szerinti jelentésével és azzal a ténycsoporttal, hogy a visszterhes és különvagyonnal ellentételezett szerzés tulajdonképpen ténybeli jogcímét az képezte, hogy a vagyontársaság előtt megszerzett földhasználati jog alapján a kérdéses telket az alperes a jogszabályi előírásnak megfelelően még a házasságkötés előtt beépítette.

A kifejtetteknek megfelelően a telekrész 560 m²-ét az eljáró bíróságok a Csjt. 27. §-a és 28. §-ának a megsértése nélkül, jogszerűen tekintették az alperes különvagyonába tartozónak.

2. A házasságkötés előtti készültségi fokig a felépítményre az alperes különvagyonára és annak az értéke nem vitás. Az együttélés alatt vásárolt telekrész, mint az alperesi különvagyonnal vegyült házastársi különvagyon értékét pedig a szakértő kellő és meggyőző indokkal állapította meg, amely szakvélemény-részt az eljáró bíróságok - a korábbi részletezésnek megfelelően - eljárási szabálysértés nélkül tették a tényállás részévé úgy, hogy e tényállás a felülvizsgálati eljárásban is irányadó kell legyen (BH 1996/9/506., 1996/10/566.).

Az alperesi különvagyonnal vegyült (felújítási-korszerűsítési-karbantartási) építkezési-beruházási folyamatból pedig nem a feleknek egy-egy tevékenysége, hanem maga a közös vagyoni építkezési folyamat és az ennek az eredményeként létrejött értéknövekedés (forgalmi értékváltozás), mint eredmény az, ami a felperes megtérítési igényét megalapozza. Ezért a felperes az egyes beruházásrészek elhatárolását és azok „lépcsőzetes” elszámolását tévesen hiányolja, mint ahogyan alaptalanul érvelt a ráfordítások és az értéknövekedés közötti jelentős eltéréssel is és alaptalanul

igényli az időközbeni értékvesztés figyelmen kívül hagyását, valamint az őt illető megtérítés akkénti meghatározását is, mintha azok a jelenben történtek volna.

A Csjt. 31. § (2) bekezdése szerinti, a közös vagyontól az alperes különvagyonába történt beruházások megtérítését nem a ráfordításnak megfelelően, annak összegében, hanem a ráfordítás eredményekénti értékváltozásnak megfelelően kell és lehet csak megtéríteni. Ezen – a Legfelsőbb Bíróság már hatályon kívül helyezett 10. számú Irányelvének 5. pontjában kifejtett, de az ítélkezési gyakorlat által következetesen alkalmazott – jogtétellel szemben a felperes a ráfordítás és az értékelkedés aránytalanságával tévesen érvel. Az általánosan elfogadott és alkalmazott, hivatkozott jogalkalmazói jogtétellel szemben méltányosság gyakorlásának nincs helye.

A felek a házastársak jogaira és kötelességeire vonatkozó Csjt. 23. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően közösen döntöttek úgy, hogy az alperes különvagyonára jelentős összegű közös vagyont ruháznak be. A beruházott közös vagyont nemcsak az időmúlás, hanem a Csjt. 29. § (1) bekezdése szerinti mindegyik házastárs használata (közös használat), majd a felperes egyedüli használata eredményeként enyészett el jelentős részében. Így a Csjt. 30. § (1) bekezdése szerinti, egyetértéssel hozott vagyoni jogi rendelkezéseik eredményét is közösen tartoznak viselni. Az alperes ezt azzal viseli, hogy a reá eső beruházások része (50%) a ráfordításhoz képest csekélyebb mértékben emeli a tulajdonát, a felperes pedig azzal, hogy a jutója szerinti ráfordítás „csak” az alperesi vagyongyarapodásnak megfelelően nyer megtérítést. Az a méltányosság körébe tartozó felperesi kérelem, hogy a közös vagyoni beruházásokat a bíróság úgy ítélje meg, mintha a jelenben történtek volna, a már kifejtett okból alaptalan. Az idézett és következetesen alkalmazott jogtételhez az is hozzátartozik, hogy a beruházások értékelésénél az elbíráláskori értékváltozás az irányadó (ahogyan ezt az eljáró bíróságok megítélték), ha az életközösség megszakítását (ami általában lenne irányadó) követő értékváltozás nem a felek valamelyikének a magatartására vezethető vissza.

Mindezek miatt az eljáró bíróságok a felperest a közös vagyoni beruházás miatt illető megtérítés mértékét – az alperes ellenkérelmében foglaltaknak is megfelelően – (Pp. 215. §) a 25.000.000 forint értékű ingatlanon belül 3.750.000 forint értékűnek jogszerűen állapították meg.

Tévedtek azonban az eljáró bíróságok a megtérítés módja tekintetében. Az alperesi különvagyon és a házastársi közös vagyont megalkotásának a folyamatosságából – a már részletezettek mellett – az is következik, hogy az egyes szakaszokat a megtérítés módját illetően sem lehet elválasztani és külön-külön módon értékelni,

ahogyan ezt az eljárás bíróságok - a Ptk. 137. § (3) bekezdésére és a PK 7. számú állásfoglalására hivatkozással - a telekrészlet és az építményre történt beruházás más-más megtérítésével tették.

A különvagyoni ingatlanra fordított közös vagyoni beruházások jogi sorsának a rendezésénél nem az eljárás bíróságok által felhívott a ráépítésre, hanem a házastársi közös vagyon megosztására vonatkozó és a reálszerzés elvének megfelelő családjogi szabályok: a Csjt. 27. § (1) bekezdése, illetőleg a 31. § (2) bekezdése az irányadók. E törvényi rendelkezéseknek megfelelően a házastársaknak az egyikük különvagyoni ingatlanára fordított közös beruházása, amely tartós jelleggel, jelentős új értéket hoz létre, a házastárs tulajdoni igényét akkor is megalapozza, ha a beruházás mértéke és jellege nem felel meg azoknak a követelményeknek, amelyeket a Ptk. 137. § (3) bekezdése és a PK 7. számú állásfoglalás a ráépítésen alapuló tulajdonszerzéshez megkíván, vagyis nem jár az épület szerkezeti átépítésével, bővítésével, nem hozzáépítés vagy új épület. Az értéknövekedést nem jelentő karbantartási, javítási, kisebb felújítási munkák a házastársak vagyoni viszonyai körében sem eredményeznek ugyan tulajdonjogot, de az ingatlan forgalmi értékét jelentősen emelő közös beruházás reá eső részének megtérítésére a házastárs a Csjt. 31. § (2) bekezdése alapján tulajdoni hányadban tarthat igényt.

A fentieket a perbeli esetre vonatkoztatva megállapítható, hogy a 25.000.000 forintos teljes forgalmi értéken belül a 6.865.000 forint értékű közös vagyoni beruházási folyamat a teljes érték 27,46%-át teszi ki, vagyis a felek házastársi közös vagyoni beruházása a teljes ingatlan 1/4-ét meghaladta, így jelentős, tartós új értéket hozott létre. Kétségtelen, hogy ennek a folyamatnak egy-egy mozzanata, szakasza önmagában még házastársak esetén sem minősül a 2001. évi 1. számú BH-ban 19. szám alatt közzétett eseti döntés szerint olyan jellegűnek, ami a tulajdoni hányaddal való megtérítést megalapozná (így pl. az 1995. évi belső szigetelés, gipszkarton falburkolat, vagy a 2002. évi kerítés létesítés és szekrénybeépítés), ám az adott esetben a beruházás folyamatosságát tekintve és a reálszerzés elvét szem előtt tartva nem az egyes szakaszok, hanem a fentiekben kiemelt végeredmény kell, hogy a megtérítés módja vonatkozásában is irányadó legyen. Az egyes építési fázisok során sem lehet az értéknövelő beruházásokat munkanemenként tulajdonjogot keletkeztető és nem keletkeztető részekre bontani, hanem egységesen kell értékelni. Ennek megfelelően a 27,46%-os értéknövekményből a felperes 1/2-es jutója 13,73%-nak felel meg. Ehhez hozzászámítva az 1,1%-os már az eljárás bíróságok által is a telekrészlet miatt megállapított felperesi jutóját 14,83%, kerekítve 148/1000-es hányad az, ami a Csjt. 31. § (2) bekezdése szerinti megtérítésként a Csjt. 27. §-ának megfelelően (és a már idézett legfelsőbb bírósági iránymutatásnak megfelelően) tulajdoni hányadaként a felperest megilleti. Ezt

meghaladóan azonban - a már részletesen kifejtett téves érvelés miatt - a felperes tulajdoni igénye nem alapos, a jogerős ítélet szerinti keresetet elutasító rendelkezés jogszerű.

III. Alaptalan viszont a felperes felülvizsgálati kérelme atekintetben, hogy a teljes házastársi közös vagyont és az alperesi különvagyont és a házastársi közös vagyon vegyülése miatt a házastársi közös lakásra keletkezett közös tulajdont az eljáró bíróságok elmulasztották megosztani. A felperes (vagy az alperes) a perben a teljes házastársi közös vagyon megosztása és az ingatlanra keletkezett közös tulajdon megszüntetése iránt kereseti kérelmet, ellenkérelmet vagy viszontkeresetet nem terjesztettek elő. A felperes csak általában utalt ilyen igényre és a fellebbezésében is ezen rendelkezések elmulasztását csak általában - határozott kérelem előterjesztése nélkül - sérelmezte. A házastársak vagyoni igényének az egészére kiterjedő rendezés hiányával és az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének a hiányával ezért az eljáró bíróságok a Pp. 213. § (1) bekezdésének azt a kívánalmát, hogy a döntésnek ki kell terjednie a perben érvényesített valamennyi igényre, nem sértették meg. Megjegyezve, hogy bár a házastársak vagyoni igényeinek egységes rendezése változatlanul kívánatos általános elv (CDT 116.), de a feleknek a Pp. 3. §-ában foglalt rendelkezési joga - a Pp. 1995-ben a LX. törvénnyel történt módosítása óta - lehetővé teszi egyes házassági vagyoni igények érvényesítését is. Házassági vagyoni perben a bíróság hivatalból bizonyítást nem folytathat (Pp. 164. § (2) bekezdése, 292. §-a). A bíróság a felek által rendelkezésre bocsátott peradatok alapján csak az előterjesztett igényekről dönt (BH 2003/4/157.). Az előterjesztett igény pedig nem azonos a „jelzett” igényrel és a jogi képviselővel eljáró fél tekintetében a bíróságot a perbeli eljárási jogokról és köteleességekről való Pp. 7. § (2) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség sem terheli.

IV. A lakáshasználat rendezése körében az eljáró bíróságok a döntés hiányával a felperes által terhükre rótt eljárási szabálysértést viszont elkövették. Ezt az igényt a felperes (a pertörténetben foglalt leírás szerint) már a keresetlevelében határozottan és konkrétan előterjesztette, amit az alperes az ellenkérelmében teljesíteni nem ellenzett. Erre vonatkozó keresetét a felperes az eljárás során végig fenntartotta. A felek peren kívüli megállapodása is - amit bírói egyezségben kértek foglalni - a lakáshasználat rendezését részletesen tartalmazza. Így kétségtelen, hogy a lakáshasználat rendezésének (egyezséggel vagy ítéleti rendelkezéssel) az elmulasztásával a kötelező döntés Pp. 213. §-ában foglalt kereteit a jogerős ítélet nem meríti ki. Miután azonban az elsőfokú bíróság ítélete sem tartalmaz erre vonatkozó rendelkezést (amit a másodfokú bíróság észlelni elmulasztott), a rendes jogorvoslati lehetőség biztosítása érdekében a Legfelsőbb Bíróság - a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Pp. 213.

§ (2) bekezdése alapján részítéletet hozva - a Pp. 275. § (4) bekezdés utolsó fordulata alapján az elsőfokú bíróságot utasította új eljárásra és új határozat meghozatalára.

Egyebekben pedig a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezve az elsőfokú bíróság ítéletét - a kifejtetteknek megfelelően a felperes tulajdoni hányadát felemelve és az alperes tulajdoni hányadát ennek megfelelően leszállítva, míg egyebekben a felperesi keresetet elutasító rendelkezést helybenhagyva - részben megváltoztatta.

A részbeni hatályon kívül helyezés és az érdemben eldöntött kérdések szoros összefüggése miatt a Pp. 275. § (5) bekezdése és a PK 154. számú állásfoglalás alapján a felülvizsgálati eljárás költségeit a 32/2003.(VIII.22.) IM rendeletben foglaltakra is figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság csupán megállapította, hasonlóan a felülvizsgálati eljárásban le nem rótt illeték összegét is. Ezek viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell határoznia.

Budapest, 2010. március 23.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró

A kiadmány hitelével:

tisztviselő