



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.II.21.391/2021/4.

A tanács tagjai: Nyíróné dr. Kiss Ildikó a tanács elnöke

dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna előadó bíró

dr. Hajdú Edit bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője:

ügyvéd dr. Dénes Tamás Ügyvédi Iroda (cím2, ügyintéző: dr. Dénes Tamás

Az alperes: alperes1 (cím3) I. rendű alperes

alperes2 (cím4) II. rendű alperes

alperes3 (cím5) IV. rendű alperes

alperes4 (cím6) V. rendű alperes

Az alperes képviselője:

dr. Kikindai Zoltán ügyvéd (cím7) I. rendű alperes képviseletében

dr. Poldauf Gábor jogtanácsos IV. rendű alperes képviseletében

A per tárgya: házastársi közös vagyon megosztása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 50.Pf.638.269/2017/85.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság 11.P.XV.22.159/2014/97.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet részben hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja: a felperes által az I. rendű alperes részére fizetendő értékkiegyenlítés összegét 3.642.210 (hárommillió-hatszáznegyvenkettőezer-kétszázötven) forintban állapítja meg. Ezt meghaladóan a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 82.400 (nyolcvankettőezer-négyszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest az államnak felhívásra 52.000 (ötvenkettőezer) forint, az I. rendű alperest 381.580 (háromszáznyolcvanegyezer-ötszáznyolcvan) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és az I. rendű alperes (a továbbiakban: a felek) házassági életközössége 2008. augusztus elején szűnt meg. Házasságukat a bíróság a 2013. június 25-án jogerős ítéletével felbontotta, kiskorú gyermekeiket a felperesnél helyezte el, az I. rendű alperest gyermektartásdíj fizetésére kötelezte, szabályozta a kapcsolattartást és az utolsó közös lakás kizárólagos használatára – 1.733.335 forint lakáshasználati díj ellenérték megfizetése mellett – a felperest jogosította fel (Pesti Központi Kerületi Bíróság 1.P.108.254/2008/160. számú ítélet, Fővárosi Törvényszék 50.Pf. 630.874/2013/4. számú ítélet)

[2] A felek utolsó közös lakása az egyenlő arányú közös tulajdonukban álló cím8 társasházi lakás (a továbbiakban: az ingatlan) volt. Az I. r. alperes az ingatlanból 2008 őszén elköltözött, majd 2010. áprilisban visszaköltözött és 2010 júliusáig ott lakott. A felperes 2010 májusáig élt az ingatlanban, utána elköltözött és 2013. szeptemberében költözött vissza. Azóta kizárólagosan használja az ingatlant, a lakáshasználati jog ellenértékét megfizette.

[3] Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 37.100.000 forint.

[4] A felek az ingatlan használatával felmerült kiadásokat (rezsiköltségeket), a közös költséget a használat szerint fizették, a kölcsöntartozásaikat törlesztették. A társasházban a fűtés elszámolása 2009 júliusától egyedi méréssel történt, a felhasznált gázdíjat a társasháznak kellett fizetni. Ettől kezdve a ténylegesen elfogyasztott gázhoz igazodó gázdíjat, valamint az ehhez kapcsolódó költségeket, szolgáltatási díjakat a felperes fizette, 2017. április 30-ig 1.368.195 forintot teljesített.

A felperes keresete az alperesek ellenkérelme

[5] A felperes keresetében a házastársi közös vagyon megosztását, a közös adósságok életközösség megszűnése utáni törlesztésének és az ingatlannal felmerült költségeknek az elszámolását kérte. Egyéb, a felülvizsgálattal nem érintett kérelem mellett kérte az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését úgy, hogy a bíróság őt jogosítsa fel az I. rendű alperes tulajdoni hányadának megváltására, és a megváltási ár meghatározásánál a kiskorú gyermekek lakhatásának biztosítása miatt a forgalmi érték 10 %-át a javára számolja el. Kérte az I. rendű alperes kötelezését az általa 2009 júliusától 2017. április 30-ig kifizetett 1.368.195 forint gázdíj felének a megfizetésére.

[6] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelemmel érintett körben az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésének felperes által kért módját elismerte, de az ingatlan forgalmi értékét vitatta, továbbá a kiskorú gyermek lakhatásának értékcsökkentő hatását 5%-ban fogadta el. A gázdíj felének megfizetésére irányuló kérelem elutasítását kérte.

Az első- és a másodfokú ítélet

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletével – egyéb, a felülvizsgálati kérelemmel nem érintett rendelkezések mellett – az ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette: az I. rendű alperes 1/2 tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta az ingatlanon akkor még fennálló és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok érintetlenül hagyása mellett, továbbá az alpereseket tűrésre kötelezte. A felek által előterjesztett vagyoni igények kölcsönös elszámolása eredményeként az I. rendű alperest arra kötelezte, hogy a házastársi közös vagyon megosztása jogcímén 90 nap alatt fizessen meg a felperesnek 2.224.611 forintot, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[8] Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálására az életközösség megszűnésének időpontjára figyelemmel (2013. évi CLXXVII. törvény 27. §) a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (a továbbiakban: Csjt.) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) szabályait alkalmazta.

[9] Az ingatlanon fennálló közös tulajdont a felperes I. rendű alperes tulajdoni hányadának megváltására való feljogosításával szüntette meg [Ptk. 148. § (2) bekezdés]. A felek az ingatlan aktuális forgalmi értékét eltérően határozták meg. Az elsőfokú bíróság a forgalmi érték meghatározására szakértőt rendelt ki, a szakvéleményt aggálytalanak ítélte és a megváltási árat a szakvéleményben megállapított 17.250.000 forgalmi érték alapul vételével határozta meg.

[10]

Az elsőfokú bíróság – tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes a jogalapot nem, csak a mértéket vitatta – elfogadta a felperesnek azt az érvelését, hogy a kiskorú gyermek lakhatásának biztosítása miatt értékcsökkenés elszámolásának van helye. A gyermek életkorára és arra figyelemmel, hogy a felperes egy kiskorú gyermek lakhatását biztosítja, az I. rendű alperes által meghatározott 5%-os mértéket alacsonynak minősítette, és úgy ítélte meg, hogy a felperes által kért 10%-os értékcsökkentés nem eltúlzott vagy méltánytalan. Az ingatlan 17.250.000 forint forgalmi értékére tekintettel az 1/2 tulajdoni hányad megváltási árát 7.762.500 forintban határozta meg.

[11] Az elsőfokú bíróság a felek közötti elszámolás körében a felülvizsgálattal érintett 1.368.195 forint gázdíj felére, 684.097 forintra vonatkozó felperesi igényt elutasította. A döntését azzal indokolta, hogy a felperes nem terjesztett elő olyan kimutatást, amelyben a gázdíjat egyértelműen elkülönítette az egyéb átalány jellegű követelésektől. Rámutatott arra is, hogy a rendelkezésre álló adatok szerint az igényből csak az alapidő és a számlázási díj lehet átalány jellegű, a fennmaradó költség fogyasztás függő, így nem terhelhető az I. rendű alperesre.

[12] A teljes körű elszámolás eredményeként a házastársi közös vagyon megosztása körében az I. rendű alperest a felperes részére 2.224.611 forint megfizetésére kötelezte.

[13] A felperes és az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével a felülvizsgálati kérelemmel érintett részben az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta: mellőzte az I. rendű alperes fizetésre kötelezését és a felperest kötelezte arra, hogy házastársi közös vagyon megosztása jogcímén 120 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 3.111.088 forintot.

[14] A felülvizsgálattal érintett körben az alábbiakat fejtette ki.

[15] Az ingatlanon fennálló közös tulajdont az ítélet meghozatalakor aktuális beköltözhető forgalmi érték alapul vételével kell megszüntetni. A másodfokú bíróság ennek érdekében az elsőfokú eljárás alatt készült igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményt többször

kiegészítette, amit egyéb körülmények mellett az ingatlanpiaci árak általában vett és a közismert járványügyi helyzet miatti változása különösen indokolttá tett. Az ingatlan forgalmi értékét 37.100.000 forintban határozta meg.

[16] Az I. rendű alperes a 2021 márciusában készült és 2021. április 6-án előterjesztett kiegészítő szakvélemény naprakész aktualizálását is kérte és ennek érdekében a szakértő 2021. június 17-i tárgyaláson történő meghallgatását indítványozta. Az indítványt a másodfokú bíróság elutasította, mivel a szakvélemény kiegészítései a felek minden irányú érdekeit – a piac időszakos változásaira is érzékenyen – megfelelően követték és a további bizonyítás az eljárás indokolatlan elhúzódásához vezetett volna. Figyelembe vette azt is, hogy a szakértő többször bejelentette: a kora miatt tartósan karanténba vonult, így a tárgyaláson való meghallgatására nem kerülhetett sor.

[17] Az elsőfokú bíróság helyes mérlegeléssel állapította meg a közös kiskorú gyermek lakhatásának biztosítása miatt indokolt értékcsökkentés mértékét. Az I. rendű alperes fellebbezése csak a mértéket érintette, a jogalapot azt követően sem sérelmezte, hogy a kisebb gyermek időközben nagykorú lett. A Csjt. 31. § (5) bekezdése második fordulata értelmében az értékcsökkentés mellőzése még az erre irányuló fellebbezés esetében sem lett volna indokolt.

[18] Az ingatlan 37.100.000 forint bekölthető forgalmi értékéből levonandó a 10%-os értékcsökkentés, azaz 3.710.000 forint a kiskorú gyermek lakhatásának biztosítása miatt, így a közös tulajdon megszüntetésénél a megváltási ár meghatározásánál 33.390.000 forintból kell kiindulni.

[19] A másodfokú bíróság alaposnak ítélte a felperes gázdíj megfizetésére vonatkozó fellebbezését.

A rendelkezésre álló peradatokból (a közös képviselő által nyújtott és többször megerősített számlázási útmutatóból, valamint az egyes tárgyhavi számlákból) megállapítható: a gázdíjat a társasház lakói úgy fizetik meg, hogy a társasház tárgyhavi fűtési célú gázfogyasztását négyzetméter arányosan osztják az albetétek között és ehhez külön hozzáadják a szolgáltatáshoz kapcsolódó egyéb járulékos költségek díját is. Mindez azt jelenti, hogy a fűtési célú gázdíj átalány jellegűnek minősül: abban ugyan kifejeződik a teljes ház és a perbeli ingatlan aktuális fogyasztása, azonban ezek értelemszerűen nem bonthatók szét és maga az elszámolás sem a bennlakók számához, hanem az ingatlan alapterületéhez igazodik. A felperes ugyan valóban nem terjesztett elő a másodfokú eljárásban benyújtotthoz hasonló, a fűtési célú gáz díját külön részletező kimutatást az elsőfokú eljárásban, azonban a rendelkezésre álló számlák egyenkénti áttekintésével megállapítható, hogy a felperes 1.062.248 forint teljesítését igazolta, amelynek az I. rendű alperesre eső – a felperest megillető – $\frac{1}{2}$ része: 531.124 forint.

[20] A házastársi közös vagyon megosztása és a felek követeléseinek elszámolása – részben az elsőfokú bíróság által meghatározott összegek, részben a fellebbezési eljárásban érvényesített további igények elszámolásával, így az I. rendű alperes 531.124 forint gázdíj fizetésére kötelezésével – módosult, és a teljes elszámolás eredményeként a felperes az I. rendű alperesnek 3.111.088 megfizetésére köteles.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[21] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. A jogerős ítélet hatályon kívül helyezését; elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes fizetési kötelezettségének 7.447.212 forintra emelését; másodlagosan az első- vagy a másodfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[22] A jogerős ítélet jogszabálysértő voltát a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 163. §-a, 164. §-a, 177. §-a, 206. §-a, 221. § (1) bekezdése, a Csjt. 27. § (1) bekezdése, 31. § (2), (3), (5) bekezdése, 31/B. §-a, 77. § (1) bekezdése, a Ptk. 140. § (1) bekezdése, 141. §-a, 147. §-a, 148. §-a (utalással a BH 1975.413; EBH 2011.2404.; BH 2013.154. eseti döntésekre), az 1/2008 (V.19.) PK vélemény (BH 1995.99.) megsértésére alapította.

[23] Jogi érvelése szerint az ingatlan aktuális forgalmi értékének meghatározása azért sérti a Pp. 206. §-ban, 163. § 164. §-ban és 177. §-ban foglaltakat, mert a szakértő az ingatlan aktuális forgalmi értékét 2019 márciusában 40.100.000 forintban, 2021 márciusában viszont már csak 37.100.000 forintban állapította meg, amelynek oka nyilvánvalóan a koronavírus járvány által okozott ingatlanpiaci árcsökkenés volt. A másodfokú bíróság által megítélt forgalmi értéket megállapító szakvélemény a koronavírus járvány harmadik hullámának közepén készült, amikor valóban gazdasági és társadalmi recesszió volt. A járvány megszűnése után azonban az ingatlanok forgalmi értéke jelentősen emelkedett, ami köztudomású tény [Pp. 163. §]. A jogerős ítélet hozatalakor a járványhelyzet megszűnt.

[24] A következőztes ítélkezési gyakorlat alapján a közös tulajdon megszüntetésénél az ítélet meghozatala előtti forgalmi értékből kell kiindulni. A másodfokú bíróság azonban egy négy hónappal korábbi, 2021. március 5-i szakvéleményt vett figyelembe, és jogszabálysértően utasította el az ingatlan forgalmi értékének aktualizálására előterjesztett bizonyítási indítványát. Teljes egészében figyelmen kívül hagyta azt a bizonyítási indítványát, hogy a kirendelt szakértőt tárgyaláson hallgassák meg, holott azzal a forgalmi érték korrigálható lett volna. A helyes forgalmi értéket 40.100.000 forintban jelölte meg.

[25] Jogszabálysértő az ingatlan forgalmi értékének csökkentése a gyermekek lakhatásának biztosítása miatt. A két gyermek 23, illetve 21 évesek, nagykorúak. Nem tartják vele a kapcsolatot, nem tudja, hogy hol élnek. A kiskorú gyermek lakhatásának biztosítása mint jogintézmény fel sem merülhet, a bentlakásuk miatti értékcsökkenés szóba sem jöhet, a 10 %-os mértéke is eltúlzott. Az ingatlan forgalmi értékét a gyermekek lakhatásának értékcsökkentő hatása nélkül kell megállapítani.

[26] A másodfokú bíróság jogszabálysértéssel kötelezte a felperes által kifizetett gázdíj felének, 531.124 forintnak a megfizetésére. Az elsőfokú ítélet – ahogyan a jogerős is – helyesen és teljeskörűen tartalmazza a tényállásban: 2008 augusztusától nem lakott, 2010

júliusa óta nem járt az ingatlanban, 2013 szeptemberétől a bontóperben hozott jogerős bírósági döntés értelmében pedig a felperes lett az ingatlan kizárólagos birtokosa és egyedüli lakáshasználója. Ettől az időponttól kezdve bármilyen rezsiköltség; birtoklásból, használatból eredő díj áthárítása az I. r. alperesre jogilag és fogalmilag kizárt. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a fűtés mint ténylegesen fogyasztáshoz kapcsolódó kiadás nem terhelhető át az ingatlant ténylegesen nem használó I. rendű alperesre.

[27] Az ingatlan kiskorú gyermek lakhatása miatti értékcsökkenés nélküli forgalmi értéke 40.100.000 forint, az I. rendű alperes tulajdoni hányadának értéke 20.500.000 forint. Ezt csökkentve a felek egymással szemben fennálló, a felülvizsgálati kérelemben nem vitatott, de a 531.124 forint gázdíjat nem tartalmazó fizetési kötelezettségével, a felperes az I. rendű alperes részére 7.447.212 forint értékkiegyenlítést köteles fizetni.

[28] A másodfokú bíróság ítélete sérti a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó eljárásjogi jogszabályhelyet (Pp. 206. §), az ítélet indokolásának kötelezettségét [Pp. 221. § (1) bekezdés].

[29] A másodfokú bíróság okszerűtlen, indokolatlan és a logika szabályaival ellentétes mérlegelése vezetett téves következtetések levonására és alapvetően jogszabálysértő döntés meghozatalára. Az egyértelmű, köztudomású tényeket, az alperes tényállítását alig vette figyelembe, elsődlegesen az felperes előadására alapozta döntését és végeredményben téves jogi következtetéseket vont le.

[30] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte. A másodfokú bíróság a jogszabályoknak megfelelően járt el az ingatlan értékmeghatározásakor, az ítélethozatal előtti aktuális forgalmi értékre alapítva rendelkezett. A gyermekek vele élnek, a gázdíj elszámolásánál pedig annak átalányjellegére alapítva helyesen rendelkezett a kifizetett összeg elszámolásáról.

A Kúria döntése és jogi indokai

[31] A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül [Pp. 275. § (2) bekezdés].

[32] A Pp. 270. § (2) bekezdés szerint a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Kúriától jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. A PK vélemény nem jogszabály [Magyarország Alaptörvénye T) cikk (2) bekezdés], ezért az abban foglaltak megsértésére, mint a jogerős ítélet jogszabálysértésére való hivatkozás kizárt.

[33] A Pp. 271. § (1) bekezdés a) pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak az első fokon jogerőre emelkedett határozat ellen. E rendelkezés helyes értelmezése szerint kizárt a felülvizsgálat az elsőfokú ítélet azon része ellen is, amely a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján emelkedett elsőfokon jogerőre. Az I. rendű alperes az elsőfokú ítéletnek csak a kiskorú gyermekek lakhatására alapított értékcsökkentés mértékét támadta fellebbezéssel (a

megállapított 10%-kal szemben azt 5%-ban kérte meghatározni). A jogalapra vonatkozóan ezért felülvizsgálatnak nincs helye.

[34] A Pp. 272. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, azt, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, továbbá elő kell adni a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett azt, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja.

[35] A felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK vélemény 4. pontja szerint, ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több egymástól elkülönült jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell az előző pontban meghatározott tartalmi követelményekkel. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, a jogszabálysértésre hivatkozása indokait ismerteti. Mindezen bármelyikének hiánya a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasítását eredményezi.

[36] Az I. rendű alperes hivatkozott a Csjt. 31/B. § megsértésére. A házastársak egyikük vagy mindkettőjük tulajdonjoga, illetve bérleti joga alapján lakott ingatlan használatának rendezésére vonatkozó – összesen hat bekezdésből álló – jogszabályhely megsértése és a kiskorú gyermekek lakáshasználatának az ingatlan forgalmi értékénél való értékelhetősége nem áll egymással összefüggésben, a jelen jogvitának a lakáshasználat (újra)rendezése nem volt tárgya. Nem állapítható meg a jogerős ítélet jogszabálysértő volta olyan jogszabályhelyre hivatkozással, amelyet az eljáró bíróságok a döntésüknél nem alkalmaztak.

[37] A felülvizsgálati kérelem tartalmi kellékeinek további lényeges jogi jellegzetessége a közöttük kimutatható szoros logikai és perjogi kapcsolat fennállása. A törvény előírásából ugyanis okszerűen következik, hogy a tartalmi elemek között egy olyan összefüggésnek kell fennállni, miszerint a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölésének, valamint a fél ezzel összefüggő jogi érvelésének egy és ugyanazon jogszabálysértéshez kell kapcsolódniuk, mert csak együttesen alkalmasak arra, hogy kijelöljék a rendkívüli perorvoslati eljárás formai és tartalmi kereteit (PK vélemény 4. pont).

[38] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében sérelmezte a Pp. 177. §-a megsértését. A jogszabályhely a bizonyításon belül a különleges szakértelmet igénylő kérdés esetén a szakértő kirendeléséről [(1) bekezdés]; a szakértőként kirendelhető magánszemély vagy intézmény feltételéről [(2) bekezdés]; a felek választási, illetve a bíróság döntési lehetőségéről [(3) bekezdés]; annak megkeresett bíróság útján való fogyanatosításáról [(4) bekezdés]; a szakértői feladatokról és annak előzetes költségigényéről [(5) bekezdés]; valamint a kirendelt szakértő helyett más szakértő kirendeléséről [(6) bekezdés] rendelkezik. Az I. rendű alperes a megjelölt jogszabályhelyen belül a konkrét megsértett jogszabályhelyet nem tüntette fel. Érdemi jogi okfejtése szerint az utolsó szakvélemény kiegészítésben meghatározott forgalmi értékre alapított döntést sérelmezte: a szakértő kompetenciája és eljárhatósága hiánya, a (3), (4), (5) és (6) bekezdésben foglaltak megsértése fel sem merült.

[39] A megsértettként feltüntetett Pp. 164. § esetén az I. rendű alperes nem határozta meg konkrétan, hogy az eljáró bíróságok a bizonyítási kötelezettség általános főszabályát [(1) bekezdés], vagy a hivatalból bizonyítás lefolytatását lehetővé tevő [(2) bekezdés] jogszabályhelyet sértették-e, és hogyan (PK vélemény 3. és 4. pont).

[40] Nincs logikai kapcsolat a rezsiköltségek viselése és a családjogi lakáshasználatra vonatkozó rendelkezés, illetve a házastársi életközösség időtartama alatti egyenlő arányú szerzés törvényi védelme között sem [Ptk. 140. § (1) bekezdés, Ptk. 141. §., Csjt. 27. § (1) bekezdés, Csjt. 31/B. §].

[41] Ugyancsak nem állapítható meg szoros logikai és perjogi kapcsolat a Csjt. 31. § (2), (3) és (5) bekezdése megsértése esetén. Az I. rendű alperes az egyes tételek vitatásával kapcsolatban nem fejtett ki arra vonatkozó érvelést, hogy milyen okból sérült az életközösség megszűnéskori vagyonmegosztási igényérvényesítése, az alvagyonok közötti megtérítés [(2) bekezdés], továbbá milyen módon sérült a vagyონrész természetbeni kiadása [(3) bekezdés]. Az (5) bekezdés kapcsán nem fejtette ki, hogy a jogerős ítélet a méltányos elszámolás elvét sértette-e meg vagy tévesen alkalmazta háttérjogszabályként a Ptk. rendelkezéseit.

[42] Az I. rendű alperes sérelmezte a Ptk. 147. - 148. §-ai megsértését. A Ptk. 147. §-a a közös tulajdon megszüntetésének követelhetőségét rögzíti. A perben az I. rendű alperes nem kérte a felperes erre irányuló keresetének elutasítását, a jogszabályhely megsértése fogalmilag kizárt. A Ptk. 148. §-a a közös tulajdon megszüntetésének módjait tartalmazza. Az I. rendű alperes nem a közös tulajdon megszüntetésének jogerős ítélet szerinti módját, hanem a meghatározott megváltási ár alapjául szolgáló forgalmi értékmeghatározást sérelmezte. Az ingatlan aktuális forgalmi értéke és a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó anyagi jogi jogszabályhelyek között nincs oksági kapcsolat. A Kúria ezért a Pp. 177. §-a, a Csjt. 31. § (2) (3) és (5) bekezdése, a Ptk. 147-148.§-a jogszabálysértő voltának érdemi vizsgálatát mellőzte.

[43] Az érdemben elbírálható felülvizsgálati kérelem részben – a fűtési költség megtérítésére vonatkozóan – megalapozott.

[44] Az I. rendű alperes döntően azt sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság által a megváltási ár alapjául szolgáló kiegészítő szakvéleményben meghatározott aktuális forgalmi érték téves, mivel az a járványhelyzet miatt csökkent forgalmi értékeket tükrözi. Ezzel szemben a pandémia előtt meghatározott forgalmi érték (amikor az ingatlanpiaci árakat a járványhelyzet még nem befolyásolta), illetve egy újabb – a járványhelyzet elmúlása utáni – kiegészítő szakvélemény vehető figyelembe. Hangsúlyozottan hivatkozott a szakvélemény kiegészítésének szükségességére vonatkozó bizonyítási indítványa elutasítására.

[45] A Kúria – a [36] pontban kifejtettekre visszautalva – a bizonyítási indítvány elutasításának jogszabálysértő voltára hivatkozó felülvizsgálati érvelést érdemben nem vizsgálhatta. Az I. rendű alperes erre vonatkozóan felsorolt megsértett jogszabályhelyei ok-okozati összefüggéssel nem kapcsolódnak a bizonyítási indítvány elutasításához [Pp. 206. § (1) bekezdés, Pp. 164. § (1) bekezdés, Pp. 177. §].

[46] Az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. (IX.11.) PK vélemény 7. pontja szerint általánosan érvényesülő szabály, hogy a közös tulajdon megszüntetésének alapjául az ingatlannak az ítélet meghozatalakor forgalmi értéke szolgál. A Ptk. 4:60. § (1) bekezdésébe is beépült – a korábbi egységes bírói gyakorlaton alapuló – rendelkezés szerint, bár a közös vagyomból a házastársat megillető tulajdoni hányadot a vagyontársak megszüntetésekor fennállott állapot és érték szerint kell megállapítani, a vagyontársak megszűnésétől a közös vagyon megosztásáig terjedő időben bekövetkezett értékváltozást figyelembe kell venni. Az ítélezési gyakorlat alapján, ha az életközösség megszűnése és a közös vagyon megosztása között eltelt időben az ingatlan forgalmi értéke a felek magatartásától független, objektív okok miatt változott, a közös tulajdon megszüntetésének alapjául az ítélet meghozatala előtt (általában hat hónapon belül) meghatározott forgalmi érték szolgálhat. A szakvélemény időszerűségéről – hosszabb pertartam esetén – a szakértői vélemény kiegészítése útján kell gondoskodni [PK vélemény 15. pont].

[47] Az elhúzódozó fellebbezési eljárásban a másodfokú bíróság az aktuális forgalmi érték meghatározására a szakvélemény kiegészítését két alkalommal rendelte el: az első kiegészítésre a járvány kitörése előtt, a másodikra a járványhelyzet alatt került sor. A másodfokú bíróság az irányadó ítélezési gyakorlatnak megfelelően járt el: az ítélet meghozatala előtt aktualizálta a forgalmi értéket. A kiegészített szakvélemény aggálytalan (az abban foglalt értéket az I. rendű az alperes sem vitatta, csak a kivételes körülmények megszűnésére tekintettel mellőzni kérte), ebből következően nem jogszabálysértő a másodfokú bíróság érték meghatározása, amikor az ítélet meghozatala előtt a szakvélemény kiegészítésének elrendelésével az abban meghatározott forgalmi értékre alapította az ítéletét [Pp. 206. § (1) bekezdés].

[48] Nem alapos az I. rendű alperesnek az arra való hivatkozása sem, hogy az ingatlan pandémia utáni értékelkedése köztudomású tény [Pp. 163. §]. Egy adott ingatlan aktuális forgalmi értéke nem köztudomású tény, hanem szakértői kérdés [PK vélemény 15. pont], amelynek meghatározására a felek egyező nyilatkozata hiányában szakértői bizonyítás szükséges.

[49] Megalapozott viszont az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme az 531.124 forint gázdíj elszámolása kapcsán.

[50] A közös tulajdonú ingatlan használatával összefüggő költségek a használót, a tulajdonjoggal kapcsolatos kiadások a tulajdonostársakat (eltérő rendelkezés hiányában főszabályként) tulajdoni hányaduk arányában terhelik (Ptk. 141. §).

[51] A perben nem vitatott az ingatlan felek általi használatának időtartama és az sem, hogy a vitás időtartamban az ingatlant kizárólag a felperes használta. A felek között nem jött létre megállapodás az ingatlan költségeinek viselésére, a használattal összefüggő kiadások viselése tehát az aktuális használót terhelte.

[52] A jogvitában a másodfokú bíróság a csatolt számlák áttekintése mellett a fűtési költségek elszámolását annak általánosságára alapítva ítélte alaposnak. A fűtési költség azonban – az alapidíjat meghaladóan – kifejezetten a használatához kapcsolódó kiadás, amelyet

az ingatlant használó tulajdonostárs köteles viselni. A peradatok alapján a gázdíjat a társasház lakói a fizetési módtól függetlenül, az általuk használt m²-ekhez kapcsolódóan fizetik, azaz a társasházban így határozták meg az egyes lakások gázfogyasztását. Az elszámolási időszakban az ingatlant a felperes használta, a saját lakhatásával összefüggő költség viselése az ingatlant nem használó tulajdonostársra nem terhelhető. A jogerős ítélet a bizonyítékok téves értékelése eredményeként kötelezte az I. rendű alperest 531.124 forint megfizetésére.

[53] A házastársak közötti elszámolás – a többi tételt nem érintve – módosul. Az I. rendű alperes tartozása (a jogerős ítélet szerinti 4.132.219 forint) 531.124 forinttal, 3.601.095 forintra csökken. A teljes elszámolás eredményeként a felperes az I. rendű alperesnek 3.642.212 forintot (kerekítve 3.642.210 forint) köteles megfizetni.

[54] Megalapozatlan az indokolási kötelezettség megsértését sérelmező felülvizsgálati kérelem (Pp. 221. §). A másodfokú bíróság az alkalmazott jogszabályhelyeket feltüntette, döntése indokait részletesen kifejtette (jogerős ítélet 8.-12. oldal).

[55] A fentiek alapján a jogerős ítélet eljárási jogszabályt sértően állapította meg a tényleges fogyasztáshoz kapcsolódó kiadás I. rendű alperesre terhelését, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és – mivel a peradatok rendelkezésre álltak - az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a felperest terhelő értékkiegyenlítés mértékét 3.642.212 forintban határozta meg.

Záró rész

[56] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el [Pp. 274. § (1) bekezdés].

[57] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme részben eredményre vezetett. A 4.336.124 forint pertárgyértékre tekintettel a pernyertességének aránya 12%, pervesztességének aránya 88%.

[58] A Kúria a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 83. § szerint kötelezte az I. rendű alperest a felperes részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére, amelynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése szerint a felülvizsgálati pertárgyérték és a pernyertesség-pervesztesség aránya alapján kerekítve 82.400 forintban határozta meg.

[59] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése szerinti felülvizsgálati eljárási illetékből (433.612 forint) a pernyertesség-pervesztesség arányának megfelelően az állam javára a felperes köteles megfizetni 52.033 forintot, kerekítve 52.000 forintot, az I. rendű alperes – illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt – 381.578 forintot, kerekítve 381.580 forintot.

Budapest, 2022. október 18.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. előadó bíró,
dr. Hajdu Edit s.k. bíró