



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

részitélete

Az ügy száma: Pfv.II.20.560/2024/5.

A tanács tagjai: dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna a tanács elnöke

dr. Darákné dr. Nagy Szilvia előadó bíró

dr. Hajdu Edit bíró

dr. Mészárosné dr. Szabó Zsuzsanna bíró

dr. Osztovits András bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselői:

Dr. Kocsis Dániel Ügyvédi Iroda (cím2, ügyintéző: dr. Kocsis Dániel ügyvéd) és

Dr. Gerencsér és Társa Ügyvédi Iroda (cím3, ügyintéző: dr. Gerencsér András ügyvéd

Az alperes: alperes1 (cím4) I. rendű alperes

Az alperes képviselője:

dr. Bilkei-Gorzó Dávid (cím5) I. 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 Ítéltábla 17.Pf.20.607/2023/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 71.P.22.569/2021/58.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletnek a B.1i helyrajzi szám1 ingatlan tulajdonjogára vonatkozó rendelkezéseit hatályában fenntartja, ezt meghaladóan a jogerős ítéletet – a teljes perköltségre is kiterjedően – hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárás és új határozat hozatalára utasítja.

Megállapítja, hogy a felülvizsgálati eljárásban a felperesnek 762.000 (hétszázhatvankétezer) forint, míg az I. rendű alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint felülvizsgálati eljárási költsége merült fel, az I. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték összege 3.500.000 (hárommilli-ötszázezer) forint.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és az I. rendű alperes (továbbiakban: felek) 1995. október 7. napján kötöttek házasságot, életközösségük 2013. szeptember 22. napján megszűnt. Házasságukat a bíróság felbontotta (B.1i II. és III. Kerületi Bíróság 6.P.II.21.020/2014.).

[2] A felek a házassági élet- és vagyonközösségük időtartama alatt az alábbi vagyontárgyakat szerezték.

[3] Az I. rendű alperes 2007. szeptember 3. napján szerezte meg a B., helyrajzi szám2 természetben cím6 alatti ingatlan (1.1. tétel) tulajdonjogát, amely az I. rendű alperes különvagyonra volt. Az ingatlant az I. rendű alperes 2014. november 12. napján értékesítette.

[4] Az I. rendű alperes 1993. szeptember 6. napján lett a B., helyrajzi szám3, természetben cím7 alatti ingatlan (1.2. tétel) 1/1 arányú tulajdonosa. Az I. rendű alperes az 1.2. tétel ingatlan egymás között egyenlő tulajdoni arányban elajándékozta szüleinek. A tulajdonszerzést 2012. március 12. napján jegyezték be a szülei javára. Az I. rendű alperes

édesapja 2013. október 29. napján (az életközösség megszűnése után) visszaajándékozta az 1.2. tétel 1/2 tulajdoni hányadát az I. rendű alperesnek, majd az I. rendű alperes ezt az édesanyjának ajándékozta. A fenti ingatlan az ingatlannyilvántartási állapot szerint az I. rendű alperes édesanyjának ajándék jogcímén a kizárólagos tulajdona. Az ingatlanon a házastársak 2004-ben különböző építési munkákat végeztek. Ezek közül az épületszerkezetet érintette a bejárati szint és az alsó nappali szint között mintegy 60-70 centiméter mély területen a bejárati szint padlójának kiegészítése, kinyúló lemezszakasz kialakítása, a padlástér felé a födémáttörés vizes vágási technológiával, a korábbi padlástér feljáró utólagos betonozással történt megszüntetése, a padlástérben a tetőszerkezet megerősítése utólagos kétoldali fogópárokkal, és az új szinthez vezető 80 centiméter szabad szélességű lépcső kialakítása. Az épületszerkezetet nem érintette, de tartós értéknövekedést eredményezett a tetőszerkezet és az új lakótér közötti hőszigetelés kialakítása, a felső szinten a tetősíkban az új ablakok megnyitása és kialakítása, valamint a beépülő padlástérhez a víz- és csatorna-csatlakozás kiépítése, a zuhanyfülke elhelyezése, a vezetékezés a fűtőföldmlyukakkal és falhornyokban vezetve. A munkálatok eredményeként a 37.315.000 forint értékű ingatlan forgalmi értéke 10.430.000 forintra, 47.745.000 forintra emelkedett.

[5] 1997. július 9. napján kelt adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes megvásárolta a cím8 helyrajzi szám11 hrsz.-ú (2.1. tétel), fszt. 2., helyrajzi szám4 (2.2. tétel), ... helyrajzi szám5 (2.3. tétel), ... helyrajzi szám6 (2.4. tétel), ..., helyrajzi szám7 (2.5. tétel), ..., helyrajzi szám8 (2.6. tétel) ingatlanokat.

Az ingatlannyilvántartásba az összes ingatlant az I. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonaként jegyezték be.

[6] A 2.1.-2.6. tételszámú ingatlanok az I. rendű alperes a házassági életközösség megszűnése után elidegenítette. A 2.1. és a 2.5. ingatlanokat 2013. október 27-én, a 2.2. számút 2013. október 31-én édesapjának, a 2.3. és 2.4. ingatlant édesanyjának ajándékozta, míg a 2.6. ingatlant 2014. november 12. napján külső, harmadik személynek (S. S. T. H. Kft.) adta el.

[7] 2019 évben a 2.1. megjelölésű ingatlan 55.116.376 forint, a 2.2. ingatlan 71.117.904 forint a 2.3. ingatlan 18.400.000 forint, a 2.4. ingatlan 21.900.000 forint, a 2.4. ingatlan 26.100.000 forint, a 2.6. ingatlan 118.700.000 forint, mindösszesen 311.334.280, forint forgalmi értékű volt.

[8] A felperes az életközösség alatt megvásárolta a helyrajzi szám9 természetben cím9 alatti ingatlan (2.7. tétel) tulajdonjogát, amely az ingatlannyilvántartásba a felperes 1/1 tulajdoni hányadaként került bejegyzésre 1997. október 15-én. A felperes a házassági életközösség megszűnése után birtokában maradt 2.7. tétel ingatlant 2018. október 18. napján 6.000.000 forint vételáron értékesítette, az I. rendű alperessel a rá eső 3.000.000 forint vételárral nem számolt el.

[9] A felperes kizárólagos használatában állt az életközösség időtartama alatt vásárolt rendszám1 2005. évjáratú, 316i BMW típusú gépjármű (2.8. tétel), amelynek életközösség megszűnésekor forgalmi értéke 1.500.000 forint volt. A gépjármű 2021. szeptember 30. napján a felperessel, mint adóssal szemben sorszámon folyamatban levő végrehajtás során

értékesítésre került 1.230.000 forint árverési vételáron. A felperes az I. rendű alperesre eső 750.000 forintértékkel nem számolt el.

[10] Az életközösség fennállása alatt alapított C. J. Sz. Kft. 2021. november 9. napján felszámolás alá került. A felperes tulajdonában álló 500.000 forint névértékű üzletrész (2.9. tétel) a vagyonmérlegben osztandó vagyontárgyak közül kimarad.

[11] Az életközösség időtartama alatt alapított C. C. V. Sz. Kft. 2019. április 30. napján kénysztörlesztési eljárással jogutód nélkül megszűnt, az I. rendű alperes 15.000.000 forint névértékű üzletrésze (2.10. tétel) a vagyonmérlegben osztandó vagyontárgyak közül kimarad.

[12] A felek a M. K. Banktól 2005. február 3. napján 18.500.000 forint, 2006. december 28. napján 9.000.000 forint, 2008. június 4. napján 21.000.000 forint, 2008. július 9. napján 8.500.000 forint összegű kölcsönt (valamennyi összesen 3.1. tétel) vettek fel. A felek a B. B. R. Bank Zrt.-től (korábbi nevén B. V. Takarékszövetkezet) 2010. december 23. napján 60.000.000 forint (3.2. tétel), a B.1 Bank Nyrt.-től 2011. október 26. napján 2.900.000 forint [3.3. tétel], az U. Bank Zrt.-től 2011. november 11-én 2.600.000 forint (3.4. tétel) kölcsönt vettek fel.

[13] Az I. rendű alperes a 3.1.-3.4. tétel kölcsönöket végtörlesztette, összesen 117.662.194 forintot fizetett meg, ennek felét, 58.831.097 forintot a felperes helyett.

A kereseti kérelem és az alperes ellenkérelme

[14] A felperes (az 55. sorszámú beadványa szerinti) megváltoztatott keresetében kérte az I. rendű alperessel együtt szerzett házastársi közös vagyon megosztását, az I. rendű alperesnek 96.836.043 forint és ezen összeg 2020. január 1-től számított törvényes késedelmi kamata megfizetésére kötelezését; annak megállapítását, hogy 14/100 tulajdonjogot szerzett a B.1 II., helyrajzi szám10 számú ingatlanban (a továbbiakban: 1.2. tételszámú ingatlan); az I. rendű alperesnek a 14/100 tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kötelezését, és az illetékes földhivatalnak a tulajdonjog-változás bejegyzése érdekében való megkeresését.

[15] A keresetét a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (a továbbiakban: Csjt.) 27. § (1) bekezdésére, 30. § (1) bekezdésére, 31. § (2) bekezdésére, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 116. § (1) bekezdésére és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5. § (3) bekezdésére alapította.

[16] Az érvényesíteni kívánt jogok és a kérelmek ténybeli alapjául előadta, hogy az I. rendű alperessel 1995. október 7-én házasságot kötött, az életközösségük 2013. szeptember 22-én megszűnt. Az I. rendű alperes különvagyonába tartozó 1.2. tételszámú ingatlanon 2004-ben közösen végzett beruházások eredményeként az ingatlan 37.315.000 forint értéke 10.430.000 forinttal emelkedett. A 28% arányú értéknövekedés javára 14/100 tulajdonjog megszerzését eredményezte.

[17] Az életközösség időtartama alatt adásvétellel megszerezték a cím10 alatti helyrajzi szám11 (a továbbiakban: 2.1. tételszámú) helyrajzi szám12 (a továbbiakban: 2.2. tételszámú), helyrajzi szám13 (a továbbiakban: 2.3. tételszámú), helyrajzi szám14 (a továbbiakban: 2.4. tételszámú), helyrajzi szám15 (a továbbiakban: 2.5. tételszámú) és helyrajzi szám16 (a továbbiakban: 2.6. tételszámú) ingatlanok tulajdonjogát. Az I. rendű alperes a 2.6. tételszámú ingatlant eladta, a 2.1.-2.5. tételszámú ingatlanokat a szüleinek ajándékozta. Jogi érvelése szerint az ajándékozási szerződések vele szemben azok fedezetelvonó jellege és a Csjt. 30. § (1) bekezdésébe ütköző rendelkezése miatt hatálytalanok, ezért nem a szerződés szerinti vételárak összegét, hanem az ingatlanok 2019. évi forgalmi értékének a megosztását kérte azzal, hogy a 2.1. tételszámú 55.116.376 forint, a 2.2. tételszámú 71.117.904 forint, a 2.3. tételszámú 18.400.000 forint, a 2.4. tételszámú 21.900.000 forint, a 2.5. tételszámú 26.100.000 forint, a 2.6. tételszámú 118.700.000 forint értéket képvisel. Elismerte, hogy az I. rendű alperes a közös vagyoni passzívákra 117.662.194 forintot megfizetett.

[18] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását, valamint a felperesnek 58.831.097 forint és annak 2015. január 14-től a kifizetésig járó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata, a helyrajzi szám17 ingatlan (a továbbiakban: 2.7. tételszámú ingatlan) értékesítéséből befolyt 6.000.000 forint I. rendű alperesre eső részeként 3.000.000 forint, és a rendszám1 BMW személygépkocsi (a továbbiakban: 2.8. tétel) 1.500.000 forint értéke I. rendű alperesre eső részeként 750.000 forint megfizetésére kötelezését kérte.

[19] Álláspontja szerint a perben beszerzett szakvélemény, a társasházi alapító okirat és a lakás alaprajza bizonyítja, hogy a kereset szerint állítólag közösen beépített padlástér nem tartozik az 1.2. tételszámú ingatlanhoz, azzal nem áll semmiféle jogi összefüggésben. Igazolta, hogy a 2.1-2.6. tételszámú ingatlanok a különvagyont képezték, mivel a 18.125.000 forint vételárból 14.000.000 forintot az 1997. június 13-i együttműködési megállapodás alapján folyósított kölcsönből teljesített, és a kölcsönt adósként a szülei fizették vissza a hitelezőnek; további 500.000 forintot a szüleitől kapott ajándékból, 3.625.000 forintot a szüleitől kapott kölcsönből fizetett meg az eladónak. Ha az ingatlanok mégis a közös vagyonba tartoztak, úgy az életközösség megszűnésekor forgalmi értéken kérte az elszámolásukat. Ha a 2019. évi értéket kell alapul venni, akkor a közös adósságot a 2019. december 31-ére számított 259.164.079 forinton kérte beszámítani. A közös adósságból az életközösség megszakadását követően 117.662.194 forintot megfizetett, amelyből 58.831.097 forint a felperest terheli.

[20] Előadta, hogy a közös vagyonba tartozott a 2.7. tételszámú ingatlan, amelyet a felperes 6.000.000 forint vételárért értékesített. A közös vagyon része volt a 2.8. tételszámú személygépkocsi is, amelyet a felperes egyéb adóssága miatt végrehajtási eljárásban értékesítettek.

Az első- és másodfokú határozat

[21] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 93.086.043 forintot, és ezen összeg után 2020. január 1-től a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatot, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[22] A döntését a Csjt. 27. § (1) bekezdésére, 28. § (1) bekezdésére és 30. § (1) bekezdésére alapította.

[23] A határozata indokolása szerint az 1.2. tételszámú ingatlanon közösen végzett munkálatok műszaki tartalma P. A. tanúvallomása és a beszerzett szakvélemény alapján megállapítható, de a felperesi tulajdoni igény jogalapja mégsem bizonyította. Az 1993. szeptember 6-i adásvételi szerződés tárgya két egész és két félszobából, két francia erkélyből, egy gépkocsitárolóból és mellékhelyiségekből álló, körülbelül 114+14 m² alapterületű lakás volt, amelyhez tetőtér vagy padlás nem tartozott. A beruházás nem az I. rendű alperes különvagyoni ingatlanán történt.

[24] A 2.1-2.6. tételszámú ingatlanok életközösség alatti vételén alapuló közös vagyoni vélelemmel szemben az I. rendű alperes a különvagyoni szerzést sikertelenül bizonyította. Az 1997. június 13-án - a K. I. B. Rt. hitelező, az I. rendű alperes, mint tulajdonos és a szülei mint adósok között - létrejött együttműködési megállapodás teljes bizonyító erejű magánokiratként kizárólag annak bizonyítására alkalmas, hogy a szerződő felek az okiratba foglalt nyilatkozatot megtették. Nem igazolja azonban, hogy a hitelező a kölcsönt folyósította, és a kölcsönt az ingatlanvásárlásra használták fel. Az okiratból nem állapítható meg a szülők ajándékozási szándéka sem. A hitelezőnek a 14.000.000 forint visszafizetéséről 2000. június 25-én kiállított nyilatkozata a kölcsön megfizetésének a bizonyítására szintén nem alkalmas. A nyilatkozattétel körülményeire B. I. tanúkenti kihallgatása nem a felperes, hanem az I. rendű alperes bizonyítási érdekkörébe tartozott, ezért a felperes bizonyítási indítványát nem teljesítette. Az I. rendű alperes az 500.000 forint szülöktől kapott ajándékra és 3.625.000 forint tőlük kapott kölcsönre tett állítások igazolására bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. Mindezért a felperesnek a 2.1-2.6. tételszámú ingatlanokra támasztott tulajdoni igényét alaposnak, az ingatlanok elidegenítését vele szemben hatálytalannak találta, és a vagyontárgyak forgalmi értékének a megosztása iránti igényt teljesítette. A 2019. évi forgalmi értékeket a kirendelt szakértő véleménye alapján határozta meg, miután a megállapításait a felek célszerűségi okokból elfogadták. A 2.1-2.2. tételeknél a jelzálogjogot, az elidegenítési és terhelési tilalmat, a perindítás ténye feljegyzését nem vette figyelembe értékcsökkentő tényezőként, a 2.6. tételnél a társasház szervezeti és működési szabályzatában rögzített, az ingatlan mindenkorai tulajdonosa/birtokosa által gyakorolható kizárólagos használati jogra tekintettel határozta meg a 118.700.000 forint forgalmi értéket.

[25] A 2.7. tételszámú ingatlan különvagyoni jellegére tett állítását a felperes nem bizonyította. Az ingatlant 2018. október 18-án 6.000.000 forintért értékesítette, az I. rendű alperesre eső 3.000.000 forinttal nem számolt el. A 2.8. tételszámú gépjármű közös szerzését és az életközösség megszakadásakor 1.500.000 forint forgalmi értékét a felperes nem vitatta, az I. rendű alperesre eső érték 750.000 forint.

[26] A felperes a 3.1-3.4. tételszámú közös vagyoni passzívákat, az I. rendű alperes által helyette megfizetett összegeket nem vitatta. A megtérítési igényt azonban csak 58.831.097 forint tőkeösszeg erejéig találta alaposnak. Álláspontja szerint nincs lehetőség arra, hogy a végtörlesztést követően a tartozások végtörlesztés nélküli, jelenidőre számított összege képezze az elszámolás alapját. Az I. rendű alperes egyébként sem bizonyította azt az állítását, hogy az ingatlanokat a végtörlesztés érdekében a felperes közös egyetértésével idegenítette el.

Önmagában az a körülmény, hogy a felperes esetleg tudott vagy tudhatott az ügyletről, nem elegendő a közös egyetértés megállapításához.

[27] Az elszámolása szerint a 2.1-2.8. tételek értéke összesen 318.834.280 forint, amelyből a felperesnél 7.500.000, az I. rendű alperesnél 311.334.280 forint maradt. A felek jutója 159.417.140 forint, ezért az I. rendű alperes 151.917.140 forintnak az 58.831.097 forint megtérítési igényvel csökkentett értékét, 93.086.043 forintot köteles megfizetni a kereset szerinti késedelmi kamattal.

[28] A felperes és az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és az I. rendű alperes marasztalásának összegét 89.822.970 forintra leszállította; elrendelte a B.1i helyrajzi számú ingatlanra a felperes 11/100 tulajdonjogának bejegyzését házastársi közös vagyon megosztása jogcímén; a az elsőfokú bíróság útján megkereste az ingatlanügyi hatóságot a felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében; egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[29] Az 1.2. tételszámú ingatlanban elvégzett közös értéknövelő beruházások a M. É. I. Bt. szakvéleménye alapján 10.430.000 forint forgalmi értéknövekedést eredményeztek, az ingatlan forgalmi értéke 37.315.000 forintról 47.745.000 forintra emelkedett. Az alvagyonok vegyülése 22% értékemelkedést eredményezett, amely így a közös javára 22/100, egy-egy házaspár számára 11/100-11/100 tulajdonjogot keletkeztetett. Az elvégzett munkák műszaki tartalma, bekerülési költsége és a munkálatokkal elért értékemelkedés összege a fellebbezési eljárásban nem volt vitatott, ezért azt a szakvélemény alapján vette figyelembe. A társasház alapító okiratának XXVII. pontja alapján az 1-es jelű épületnél a közös padlástér nem minősült közös tulajdonnak, ezért ennél az épületnél külön tulajdon a tetőtér, amelyet az alapító okirat is kifejezetten a lakás részeként nevesít. A szakértő bizonyítás alapján pedig nem volt vitatott, hogy a beruházás a fél-szinteltolós kialakítású lakás tetőzet felé történt bővítésével egy második tetőtér beépítést eredményezett a tetőzet, a födémek és a határoló falak közötti külön tulajdonban. Ezt meghaladóan az 1.2. tételszámú ingatlan nem tartozik a megosztandó közös vagyonba, miután annak tulajdonjogát az I. rendű alperes még a házassági életközösség megszűnését megelőzően a szüleinek ajándékozta, majd újabb ajándékozást követően, öröklés útján vált újra tulajdonossá. A felperes az értéknövelő beruházásokból eredő ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási feltüntetését az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése és régi Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján igényelheti.

[30] A 2.1.-2.6. tételszámú ingatlanok tulajdonjogát az I. rendű alperes az életközösség időtartama alatt szerezte adásvétel jogcímén. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság azon következtetésével, hogy az I. rendű alperes a különvagyonra tett állításait sikertelenül próbálta bizonyítani a 2.1-2.6. tételszámú ingatlanok esetén. A becsatolt 1997. június 13-iki adásvételi szerződés kizárólag a szerződési nyilatkozat meglétét és a vételár összegét igazolja, a teljesítéshez felhasznált pénzösszeg forrását azonban nem. Az ugyanezen a napon kelt együttműködési megállapodás azt bizonyítja, hogy az I. rendű alperes szülei a hitelezővel kölcsönszerződést kötöttek és a kölcsön teljesítési helyeként az I. rendű alperes bankszámláját jelölték meg. Azt, hogy a kölcsön összegét a hitelező az I. rendű alperes számlájára átutalta volna, már nem bizonyítja az okirat. Az okirat ezen kívül azt sem bizonyítja, hogy az I. rendű alperes és a szülei között ajándékozási szerződés jött létre, a szülők ezt a kölcsönt ajándékba adták neki, aki azt a vételár kiegyenlítéséhez használta fel. Az

I. rendű alperes állítása szerint további 500.000 forintot a szülőktől kapott ajándékba. A fellebbezéssel szemben a szülők, a korábbi X. és XII. rendű alperesek perbeli előadása azonban nem bizonyítási eszköz és a tartalma nem bizonyíték, hanem a fél bizonyítatlan előadása. A szülőkkel 3.625.000 forintra kötött kölcsönszerződés megkötésének körülményeire, tartalmára, teljesítésére az I. rendű alperes tényállítást nem tett, bizonyítást nem ajánlott fel. A másodfokú bíróság megállapította továbbá, hogy az ingatlan vásárlás célja az ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítása és a közös életvitel kiadásainak a befolyó bérleti díjakból való fedezése volt. Ennek megfelelően a kölcsöntartozás közös adósság.

[31] Az ingatlanok elsőfokú ítéletben megállapított értékét az I. rendű alperes fellebbezésében csak a 2.6. tételnél és kizárólag azon az alapon vitatta, hogy az elsőfokú bíróság nem a szakvéleménynek az eseti jellegű használati jogosultság nélküli, korrigált megállapításait vette figyelembe. A másodfokú bíróság azonban hangsúlyozta, hogy az ingatlan tulajdonosát kötelmi jogi alapon illette meg a társasházban egy olyan állandó jellegű, jelentős mértékű használati jogosultság, amelyet a forgalmi érték megállapításánál nem lehetett figyelmen kívül hagyni (a 2017. január 31-iki Szervezeti és Működési Szabályzat III.1.-2., illetve III.4.).

[32] A másodfokú bíróság egyetértett az I. rendű alperes fellebbezésével annyiban, hogy a fenti ingatlanok 2019. évi forgalmi értéken és a megtérítési igény visszafizetésekorin értéken történt elszámolása a volt házastársak közötti vagyoni viszonyokban méltánytalanságot eredményezett. Az értékváltozás hatásai a Csjt. 31. § (5) bekezdésében írt méltányossági szabály alkalmazásával, különböző módszerekkel kompenzálható. Ezt a másodfokú bíróság 2015. január 14-től 2019. december 31-ig számított késedelmi kamattal kompenzálta. Ennek megfelelően az I. rendű alperes megtérítési igénye 62.094.170 forint.

[33] Az elsőfokú ítélet elszámolását követően a megosztandó közös vagyon értéke 318.834.280 forint, egy-egy fél jutója (159.417.140-7.500.000) 151.917.140 forint, amely a megtérítési igénnyel csökkentve (151.917.140-62.094.170) 89.822.970 forint. A másodfokú bíróság erre az összegre szállított le az I. rendű alperes marasztalását.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[34] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben – tartalma szerint – elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését kérte oly módon, hogy a Kúria a felperest kötelezze arra, hogy fizessen meg részére 58.831.097 forint tőkét és annak 2015. január 14. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamatát, továbbá a helyrajzi szám18 volt közös tulajdonú ingatlan értékesítéséből a felperes részére befolyt 6.000.000 forint I. rendű alperesre eső részét (3.000.000 forintot), valamint a felperes egyéb adóssága miatt a végrehajtási eljárásban értékesített BMW személygépkocsi értékének az I. rendű alperesre eső részét (750.000 forintot), mindösszesen 63.331.097 forintot a felperes első- és másodfokú eljárásban felmerült perköltségben történő marasztalásával; másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte.

[35] Megsértett jogszabályhelyként hivatkozott a régi Ptk. 137. §-ára, a 165. § (2) bekezdésére, a PK 7. számú állásfoglalására, a Csjt. 28. § (1) bekezdés b) pontjára, a 31. § (2) és (5) bekezdésére, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban:

régi Pp.) 3. § (5) bekezdésére, a 196. §-ára, a 206. § (1) bekezdésére, a társasházakról szóló 1977. évi 11. tvr. 4. § (1) bekezdés d) pontjára és a 7. § (2) bekezdésére, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972. évi 31. tvr. (a továbbiakban: Inytvr.) 6. § (1) bekezdés d) pontjára.

[36] Az 1.2. tételszámú ingatlan tekintetében sérelmezte, hogy a jogerős ítélet az állag megőrzését nem érintő egyéb költsékezést, ami a teljes beruházási költség 67%-a, tartós jellegű új érték létrehozásaként vette figyelembe, amely ellentétes a régi Ptk. 137. §-ával és a PK 7. számú állásfoglalásban foglaltakkal. A másodfokú bíróság megsértette a Csjt. 31. § (2) bekezdésében foglaltakat, mert a szakértő által kimutatott beruházásokat teljes egészében tulajdoni igényt keletkeztető tartós jelleggel új értéket létrehozó beruházásnak tekintette. Az alapító okirat alapján a másodfokú bíróság sem juthatott volna arra a következtetésre, hogy a közös tulajdonú épületrészek felsorolásában nem szereplő padlástér az 1993. szeptember 6-án kelt adásvételi szerződés alapján magántulajdonban állt volna. A jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 137. §-át, a PK 7. számú állásfoglalást, a Csjt. 31. § (2) bekezdését és az 1977. évi 11. tvr. 7. § (2) bekezdését.

[37] A 2.1.-2.6. tételszámú ingatlanok tekintetében tévedett a másodfokú bíróság, amikor a bizonyítékok mérlegelésével arra a következtetésre jutott, hogy azok nem képezték az I. rendű alperes különvagyonát, mert a Csjt. 28. § (1) bekezdés b) pontja alapján azt nem tudta bizonyítani. E körben továbbra is hivatkozott az 1997. június 13. napján kelt kölcsönszerződés, az ugyanezen a napon kelt „vételi jogot engedő megállapodás” elnevezésű szerződés és az ugyanezen a napon kelt ingatlan adásvételi szerződés közötti összefüggésre. Téves a másodfokú bíróság azon megállapítása, hogy az okiratok között nincs olyan logikai kapcsolat, amely alapján bizonyítást nyert volna, hogy az I. rendű alperes valóban a K. I. B. Rt. által nyújtott kölcsönből, mint forrásból – amelynek adósai az I. rendű alperes szülei voltak – vásárolta volna meg a fenti ingatlanokat. Hivatkozott arra, hogy az ezzel kapcsolatos tényállításait, az okiratok létét és tartalmát, valamint a szülei által nyújtott 500.000 forint ajándékot, illetve 3.625.000 forint kölcsönt az elsőfokú eljárásban a felperes sem vitatta. A felperes nem vitatta azt a tényt sem, hogy a vételár megfizetéséhez a pénzügyi vállalkozás által nyújtott 14.000.000 forint összegű hitelen felül további 500.000 forintra, illetve 3.625.000 forintra volt szükség. Mindezek alapján a jogerős ítélet sérti a Csjt. 28. § (1) bekezdés b) pontját, a régi Pp. 3. § (5) bekezdését, a 196. §-át és a 206. § (1) bekezdését.

[38] Az I. rendű alperes továbbra is vitatta a 2.6. tételszám alatt rögzített ingatlan értékbecslését. Az „állandó jellegű”, de nem állandó használati jog nem tekinthető vagyoni értékű, ingatlanhoz kapcsolódó és annak értékét növelő forgalomképes jognak. A további ingatlanok 2014. és 2019. évekre történő értékbecslése egyetlen ingatlan esetén sem rendelkezett azzal az adattal, hogy a két időpont közötti 5 évben harmadik személyek, mint tulajdonosok milyen értéknövelő beruházásokat végeztek azokban. A harmadik személyek részéről történt értéknövelő beruházások is az I. rendű alperes hátrányára, a felperes javára kerültek elszámolásra a 2019. évi értékek alapulvételével. Mindezek alapján a jogerős ítélet sérti a 1977. évi 11. tvr. 4. § (1) bekezdés d) pontját, a régi Ptk. 165. § (2) bekezdését, az Inytvr. 6. § (1) bekezdés d) pontját és a Csjt. 31. § (5) bekezdését.

[39] Az I. rendű alperes sérelmesnek tekintette a 2.1.-2.6. tételszámú ingatlanok 2019. évi értéken, de a megtérítési igény (végtörlesztés) 2013. évi visszafizetéskori értéken történő elszámolását. A másodfokú bíróság a több mint 100%-os ingatlan értéknövekedést

ellensúlyozandó, az I. rendű alperes javára a Ptk. szerinti késedelmi kamatot állapított csak meg, amely összesen értékében 3.263.073 forintot jelentett. A fentiekre tekintettel a jogerős ítélet sérti a Csjt. 31. § (2) és (5) bekezdését. A másodfokú bíróság ítéletében szereplő BH1997.2.74 I. szám alatti eseti döntés nem alkalmazható, mivel a történeti tényállás idején más volt és késedelmi kamat mértéke és az I. rendű alperes egyösszegben teljesített a felperes helyett. A BH1998.4.178 I. szám alatt megjelenti eseti döntés pedig azért nem alkalmazható, mivel a 2013-2019. közötti időszakra az infláció Magyarországon mindösszesen 10,8% volt.

[40] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

[41] Az 1.2. tételszámú ingatlan tárgyában előadta, hogy a társasház alapító okiratának XXVII. pontja a közös padlástér tekintetében kifejezetten felhívja a figyelmet arra, hogy az csak a 2, 3, 4, 5 jelű épületeknél közös tulajdon, a per tárgyát képező 1-es épületnél nem. A szakvéleményben meghatározott értékelkedés alapja a lakás hasznos alapterületének a beruházás eredményként történő megnövekedése, nem pedig az alperesi felülvizsgálati kérelemben előadott érvek és hivatkozások.

[42] A 2.1.-2.6.-ban megjelölt ingatlanok tekintetében mindkét bíróság helyesen abból indult ki, hogy a közös vagyoni vélelemmel szembeni bizonyítás az alperes kötelezettsége, amely bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget. E körben nyomatékosan felhívta a figyelmet az együttműködés megállapodás, az adásvételi szerződés, a visszafizetésről szóló egyoldalú nyilatkozat, az opciós szerződés és a törlési engedély ellentmondásaira. Állította, hogy e körben számtalan helyen és iratban vitatta az alperes előadását (például 71.P.22.258/2007/87.).

[43] Kiemelte, hogy az I. rendű alperes 2.1.-2.5. tételszámú ingatlanok értékét az elsőfokú eljárásban elfogadta, azokat a fellebbezésében sem kifogásolta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[44] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme részben alapos.

[45] A Kúria a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az előadott jogszabálysértés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálhatja felül [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: régi Pp.) 272. § (2) bekezdés, 275. § (2) bekezdés].

[46] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében alaptalanul érvelt azzal, hogy a Cs. utcai ingatlanon végzett munkák olyan épületrészt is érintettek, amelyek nem az I. rendű alperes külön tulajdonában, hanem a társasház közös tulajdonában álltak.

[47] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében e körben kizárólag a jogerős ítélet – állított – anyagi jogszabálysértéseit sorolta fel [1977. évi 11. tvr. 7. § (2) bekezdése], szöveges indokolásában viszont eljárásjogi érvelést adott elő: a másodfokú bíróság bizonyíték

mérlegelését kifogásolta. Azokat a körülményeket részletezte, amelyek érvelése szerint azt támasztják alá, hogy Cs. utcai társasházi lakás külön tulajdona nem terjed ki a felette lévő padlástérre, hanem az a társasház közös tulajdonában állt. Hivatkozott a társasházi alapító okiratra, illetőleg a szakvélemény mellékletét képező társasházi alaprajz megfelelő értelmezésére. A Kúria azonban nem mérlegelhetette felül a bizonyítékokat, érdemben nem vizsgálhatta az erre vonatkozó érveket és ebből következően nem állapíthatott meg eltérő tényállást sem, mert a felperes a régi Pp. bizonyíték mérlegelését szabályozó 206. § (1) bekezdését e körben nem jelölte meg megsértettként. A hivatkozott anyagi jogszabálysértéseket csak a másodfokú bíróság bizonyíték mérlegelésének eredményeként megállapított tényállás alapján, abból kiindulva vizsgálhatta. A másodfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelése alapján állapította meg: a társasház alapító okirata szerint a Cs. utcai lakás földszintből, félémeletből és tetőtérből, valamint a hozzátartozó gépkocsitárolóból áll. Ennél az épületnél külön tulajdon a tetőtér, melyet az alapító okirat is kifejezetten a lakás részeként nevesít. A fél-szinteltolós kialakítású lakás tetőzet felé történt bővítése egy második tetőtér beépítést eredményezett a tetőzet, a födémek és a határoló falak közötti külön tulajdonban. Ez alapján a jogerős ítélet nem sérti a társasházakról szóló 1977. évi 11. tvr. 7. § (2) bekezdését.

[48] A Cs. utcai ingatlan tárgyában a jogerős ítélet nem sérti a régi Ptk. 137. §-át és a Csjt. 31. § (2) bekezdését sem. A másodfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a házastársaknak az egyikük különvagyonai ingatlanára fordított olyan 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 régi Ptk. 137. § (3) bekezdése és a PK 7. számú állásfoglalás a ráépítésen alapuló tulajdonszerzéshez megkíván. Az értéknövekedést nem jelentő karbantartási, javítási, kisebb felújítási munkák a házastársak vagyoni viszonyai körében sem eredményeznek tulajdonjogot. Az ingatlan forgalmi értékét jelentősen emelő közös beruházás rá eső részének megtérítésére azonban a házastárs a Csjt. 31. § (2) bekezdése alapján általában tulajdoni hányadban tarthat igényt (Legf. Bír. Pfv.II.21.833/1994; megjelent: BH1997.72.).

[49] Tény, hogy a szakértő az elvégzett munkák anyag költségét és munkadíját mindösszesen bruttó 4.527.233 forintban állapította meg és ennek jelentős része állammegőrzést célzó munkálat volt. Az elsőfokú bíróság által a szakértőhöz intézett kérdések közül azonban az alábbi rész volt a tulajdonjogi igény tekintetében releváns: az épületszerkezetet érintő munkálatok, továbbá az épületszerkezetet nem érintő, de tartós értéknövekedést eredményező munkálatok esetén mennyi volt a perbeli ingatlan beruházás előtt forgalmi értéke, a létrejött értéknövekedés és a perbeli ingatlan beruházás utáni forgalmi értéke (71.P.22.258/2017/133. számú kirendelő végzés 3. pont második kérdéséből). A szakvéleményben fenti kérdésre adott válasza szerint: a perbeli ingatlan beruházás előtti forgalmi értéke 37.315.000 forint volt; az épületszerkezetet érintő, illetve az épületszerkezetet nem érintő, de tartós értéknövekedést eredményező munkák általi értéknövekedés 10.430.000 forint; a beruházás utáni forgalmi érték pedig 47.745.000 forint. Erre tekintettel a beruházás tényleges bekerülési költsége és a munkálatokkal elért értékemelkedés összege között nincs olyan összefüggés, mint amit az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében előadott. A fent kifejtettekre tekintettel a jogerős ítélet nem sérti a régi Ptk. 137. §-át, a Csjt. 31. § (2) bekezdésében foglaltakat, az megfelel a PK 7. számú állásfoglalásban foglaltaknak.

[50] Az I. rendű alperes sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság a bizonyítékokat helytelenül mérlegelte (régi Pp. 206. § megsértése) a P. E. utcai üzlethelyiségek különvagyoni jellege körében.

[51] A régi Pp. 206. § (1) bekezdése szerint a bíróság a tényállást a felek előadásainak és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak az egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el. A bíróság mérlegelése kiterjed egyrészt az egyes bizonyítékok bizonyító erejének megállapítására, másrészt a bizonyítékok egybevetésére és a maguk összességében való értékelésére. Mindezekből következtetés útján alakul ki a bíróság belső meggyőződése arról, hogy az ügyre vonatkozó tények valósak, illetve bizonyítottak-e, vagy sem.

[52] A régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálata csak jogszabálysértésre hivatkozással kérhető. Jogszabálysértésnek tekinthető a megalapozatlan ítélet meghozatala is. Megalapozatlanságról azonban csak akkor lehet szó, ha a tényállás felderítetlen marad, vagy a megállapított tényállás iratellenes, okszerűtlen, logikai ellentmondást tartalmaz. Következetes a Kúria ítélkezési gyakorlata abban, hogy a mérlegelési szabadság a felülvizsgálati eljárásban korlátozott: a Kúria a bizonyítékok felülmérlegelésére, a tényállás megváltoztatására csak kivételesen, abban az esetben jogosult, ha a felülvizsgálni kért jogerős határozat iratellenes, vagy kirívóan okszerűtlen, logikátlan, ellentmondásos megállapításokat tartalmaz (Legfelsőbb Bíróság Pfv.21.680/2006. megjelent: EBH 2006.1526.). Nem ad alapot a bizonyítékok felülmérlegelésére, ha az egyes bizonyítékokból eltérő következtetés is levonható lett volna, kizárólag az minősíthető nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, amikor a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott határozattól eltérő következtetésre lehet jutni (Kúria Pfv.21.474/2011. megjelent: BH 2013.119.).

[53] Arra nézve, hogy a P. E. utcai ingatlanok az I. rendű alperes külön tulajdonába vagy a felperes és az I. rendű alperes házastársi közös vagyonába tartoztak-e, a rendelkezésre álló bizonyítékokból nem csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott határozattól eltérő következtetésre lehet jutni. A Kúria egyetértett a másodfokú bíróság ítéletének [42] – [44] bekezdésében kifejtettekkel.

[54] A felülvizsgálati kérelemre tekintettel a Kúria az alábbiakat emeli ki: a felperes – az I. rendű alperes állításával szemben – vitatta azt a tény, hogy az ingatlanok megvásárlása az I. rendű alperes szülei által ajándékba adott pénzből és az általuk felvett, illetve nyújtott kölcsönből történt volna (71.P.22.258/2017/87. számú jegyzőkönyv). A másodfokú bíróság ezért a jogszabályoknak megfelelően indult ki abból, hogy a közös vagyoni vélelemmel [Csjt. 27. § (1) bekezdés] szemben az I. rendű alperesnek állt érdekében a különvagyoni szerzés ténybeli alapjául előadottak bizonyítása [régi Pp. 164. § (1) bekezdés]. A különvagyoni igény megítéléséhez nem csak a különvagyoni forrás meglétét, rendelkezésre állását, hanem annak a megtérítésére alapot adó felhasználását is kétséget kizáróan kell bizonyítani. Az, hogy a szülők, a korábbi X. és XII. rendű alperesek előkészítő iratukban úgy nyilatkoztak, hogy további 500.000 forint és 3.625.000 forint kölcsönt, illetőleg ajándékot is ők adták az I. rendű alperesnek, önmagában nem bizonyítja az ajándékozás, illetőleg a kölcsön nyújtás tényét, illetőleg azt a tény, hogy az ajándékot és a kölcsönt az I. rendű alperes a 2.1.-2.6. tételszámú ingatlanok megvásárlására fordította. A fentiek alapján a bizonyítékok felülmérlegelésére nem volt lehetőség.

[55] A másodfokú bíróság azt is helyesen állapította meg, hogy a 2.6. tételszámú ingatlannál az ingatlan mindenkori tulajdonosát kötelmi jogi alapon megillette a társasházban egy olyan állandó jellegű, jelentős mértékű használati jogosultság, amelyet a forgalmi érték megállapításánál nem lehet figyelmen kívül hagyni. Ez okból a jogerős ítélet nem sérti a társasházakról szóló 1977. évi 11. tvr. 4. § (1) bekezdés d) pontját, a régi Ptk. 165. § (2) bekezdését, az Inytvr. 6. § (1) bekezdés d) pontját és a Csjt. 31. § (5) bekezdésében foglaltakat.

[56] A felülvizsgálati kérelem azonban alapos az ingatlanok 2019. évi értéken és a megtérítési igény 2013-as visszafizetésekorin értéken történt elszámolása tárgyában.

[57] Helytállóan indult ki a másodfokú bíróság abból, hogy a fenti elszámolás a volt házastársak vagyoni viszonyaiban méltánytalanságot eredményezett. A másodfokú bíróság ezt a méltánytalanságot úgy küszöbölte ki, hogy az I. rendű alperes a közös adósság visszafizetésére tekintettel a végtörlesztés után 2015. január 14-től igényelhet késedelmi kamatot. Ezen megtérítési igénnyel csökkentette a 2.1.-2.6. tételszám alatti ingatlanok 2019. évi forgalmi értékének a felperesre eső 1/2-ed összegét.

[58] Ez az elszámolás azonban nem volt alkalmas arra, hogy a vagyoni igények rendezésénél a felperes ne jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz. Az ingatlan-nyilvántartásba egyedül tulajdonosként bejegyzett házastársnak az életközösség megszűnését követően a közös vagyoni ingatlannal való egyoldalú rendelkezését a házastársak belső jogviszonyában a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint kell elbírálni (Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.22.717/1999/4.). Ilyen esetben az egyik házastárs lényegében a másik helyett is eljár, amikor a közös vagyonnal rendelkezik anélkül, hogy arra a másik házastárs megbízása vagy törvény felhatalmazása alapján jogosult lenne. Ezért e jogviszonyban a közös egyetértés hiányának a jogkövetkezményeit a Csjt. 31. § (5) bekezdés alapján alkalmazandó régi Ptk. 484-487. §-ában szabályozott megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint kell megítélni.

[59] A házastársi közös vagyon megosztása során általában az életközösség megszűnésekorin vagyoni helyzetből kell kiindulni, a közös vagyon megosztásáig terjedő időben történt értékváltozást azonban figyelembe kell venni, ha az nem vezethető vissza a felek tevékenységére. Ennek megfelelően a vagyonmérleg felállítása főszabály szerint az egyes vagyontárgyak életközösség megszűnésekorin állapotának és értékének az alapulvételével történik. Az életközösség megszűnése és a közös vagyon megosztása közötti időszakban bekövetkezett értékváltozást azonban mindkét fél javára, illetve terhére kell értékelni akkor, ha az nem a felek valamelyikének magatartására vezethető vissza (BH1971.1.6633.). A jelen ügyben egy ingatlan (2.6.) esetén áll rendelkezésre szakvélemény a 2013-as, tehát az életközösség megszűnésekorin és a 2019-es forgalmi értékre is. A 71. P.22.258/2017/194. számú szakvélemény értelmében ennek az ingatlannak a forgalmi értéke 2013-ban 32.200.000 forint, míg a 2019-es értéke 98.404.000 forint, ez több mint 300%-os az értékváltozás. Az I. rendű alperes alappal kifogásolta, a másodfokú bíróság sem volt figyelemmel a méltánytalanság kiküszöbölésekor arra, hogy az ilyen jelentős értékváltozással szemben mindösszesen 3.263.073 forint kamatot (még 10 %-ot sem elérő) ítélt meg a végtörlesztés 2013-as összege után. A Kúria úgy ítélte meg, ez az elszámolási mód a felperest az I. rendű alperes hátrányára méltánytalan előnyhöz juttatta.

[60] A másodfokú bíróság a méltánytalanságot e körben nem megfelelően küszöbölte ki, ezért ítélete a Csjt. 31. § (5) bekezdésébe ütközik, ez okból az ítélet ezen részében jogszabálysértő.

[61] A fent kifejtettekre tekintettel a Kúria a régi Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítéletet hozott. A részítéletében a másodfokú bíróság határozatának a B.li helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó rendelkezését hatályában fenntartotta [rég Pp. 275. § (3) bekezdés], ezt meghaladóan - a teljes perköltségre is kiterjedően - hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította [rég Pp. 275. § (4) bekezdés].

[62] A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak kell gondoskodnia arról, hogy a vagyoni igények rendezésénél a 2.1.-2.6. tételszámú ingatlanok esetén az értékelőlódásokból eredő méltánytalanságot kiküszöbölje. Ennek során gondoskodnia kell arról a Csjt. 31. § (5) bekezdésének 2. fordulata szerint, hogy a vagyoni igények rendezésénél egyik házastárs se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz.

[63] Az elajándékozott ingatlanok forgalmi értékét az életközösség megszűnéskori időpontra kell megállapítani. Ez 2013. szeptember 22. napja, ami szinte egybe esik az érintett ingatlanok tulajdonjogának átruházása időpontjával (2013. október 27. és október 31.). A 2.6. tételszámú ingatlan eladására 2014. november 12-én került sor, így ezen ingatlan esetén az ekkori forgalmi értékből kell kiindulni. Figyelemmel kell lennie arra, hogy az ingatlan értékelés alapjait a vagyontárgyak forgalmi értéke képezi, amely érték csak szakértői vélemény alapján határozható meg akkor, ha abban a felek között nincs egyező tényelódás [rég Pp. 163. § (2) bekezdés]. Ennek megfelelően a feleket nyilatkoztatni kell arról: mennyi volt az érintett ingatlanok reális piaci forgalmi értéke az életközösség megszűnéskor, illetve a 2.6. tételszámú ingatlannál az eladáskor. A felek egyező tényelódásának hiányában a forgalmi érték szakértői bizonyítással tisztázható.

[64] A forgalmi értéken történő értékesítés esetén a megbízás nélküli ügyvitel szabályai értelmében úgy kell tekinteni, hogy a megbízási nélküli ügyvivő beavatkozása helyénvaló volt [rég Ptk. 486. § (2) bekezdés], így őt a megbízott jogai illetik meg. A megbízott köteles azonban elszámolni és ennek keretében a megbízónak mindazt kiadni, amihez a megbízási teljesítése vagy eljárás eredményeként jutott [rég Ptk. 479. § (2) bekezdés]. Az I. rendű alperes a közös tulajdonú ingatlanok forgalmi értékének felperesre jutó részét, azaz 1/2-ed összegét köteles a felperesnek kiadni. Ez a kötelezettsége a 2.6. tételszámú ingatlan értékesítésétől, illetve a 2.1.-2.5. ingatlanok esetén az életközösség megszűnésétől áll fenn, amely mint pénzkövetelés aktualizálható a vagyonközösség megszüntetésének időpontjáig ugyanolyan módszerrel, mint a végtörlesztésből eredő alperesi megtérítési igény. Ennek eredményeképpen lehet a vagyoni igényeket oly módon rendezni, hogy egyik házastárs se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz.

Záró rész

[65] A Kúria a részbeni hatályon kívül helyezésre tekintettel csak megállapította a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségek összegét, annak viseléséről az új határozatot hozó bíróságnak kell döntenie [Pp. 275. § (5) bekezdés].

[66] A felülvizsgálati pertárgyérték 153.154.067 forint, az I. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 50. § (1) bekezdés, illetve 39. § (1) bekezdés alapján 3.500.000 forint.

[67] A felperes és az alperes javára megállapított felülvizsgálati eljárási költség az őket képviselő ügyvéd munkadíja, amelyet a Kúria az I. rendű alperes tekintetében 1.000.000 forint összegben állapított meg a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdés c) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján azzal, hogy az I. rendű alperes jogi képviselője nem tartozik áfakörbe. A munkadíj megállapítása során azt mérsékelte és a jogi képviselő által ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel arányban állapította meg. A felperes jogi képviselőjének munkadíját az IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján állapította meg 600.000 forint plusz áfa összegben. A munkadíj mérséklése során figyelembe vette, hogy tárgyalás megtartására nem került sor, a felperes egy viszonylag rövidebb terjedelmű felülvizsgálati ellenkérelmet terjesztett elő.

[68] A Kúria a felülvizsgálati kérelemről tárgyaláson kívül határozott [Pp. 274. § (1) bekezdés].

[69] E határozat elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2024. október 8.

dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. a tanács elnöke, dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k. előadó bíró, dr. Hajdu Edit s.k. bíró, dr. Mészárosné dr. Szabó Zsuzsanna s.k. bíró, dr. Osztovits András s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő