



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.II.21.390/2021/6.

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

dr. Darákné dr. Nagy Szilvia előadó bíró

dr. Hajdu Edit bíró

A felperes: felperes1 (cím1)

A felperes képviselője:

Dr. Juhász Ildikó (cím2)

Az alperes: alperes1 (cím1)

Az alperes képviselője:

dr. Karusz Ilona ügyvéd (cím3)

A per tárgya: közös tulajdon megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

e.-i Törvényszék 1.Pf.20.115/2021/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

e.-i Járásbíróság 4.P.20.907/2020/60.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 185.000 (száznolcvanötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 815.000 (nyolcszáztizenötezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és az alperes (a továbbiakban: felek) 2003. július 5-én kötöttek házasságot, amelyből két gyermekük született, 2005. július 22-én D. és 2007. szeptember 4-én M.. A felek házassági életközössége 2016. szeptember 8-án szűnt meg, amikor a felperes elköltözött az egyenlő arányú közös tulajdonukat képező e.-i helyrajzi szám1 társasházi lakásingatlanból (a továbbiakban: a perbeli ingatlan). A bíróság ítélete alapján a két közös kiskorú gyermek felett a szülői felügyeletet az alperes gyakorolja és ő jogosult a házastársi közös lakás kizárólagos használatára is.

[2] A felperes jelenleg bérelt lakásban lakik, a perbeli ingatlanon kívül nincs más ingatlana. Az alperes tulajdonát képezi egy ostorosi két és fél szobás ingatlan 1/4 tulajdoni illetősége, amelyben az édesanyja és a nagymama él, és amelyet édesanyja hasznélvezeti joga terhel. A gyermekeknek ingatlanvagyonra nincs.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[3] A felperes keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:83. § (1) bekezdése alapján kérte a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését azzal, hogy a bíróság őt jogosítsa fel az alperes tulajdoni illetőségének megváltására, a megváltási árba számítsa be az általa visszafizetett házastársi közös tartozásokból az alperesre eső 1.352.856 forintot és kötelezze az alperest az ingatlan birtokba adására.

[4] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását indítványozta arra hivatkozással, hogy a közös tulajdon megszüntetése alkalmatlan időre esik, a kiskorú gyermekek lakhatása csak a perbeli ingatlanban biztosítható. A megváltási ár megállapításánál kérte figyelembe venni az életközösség megszűnése után az általa megfizetett házastársi közös tartozásokból a felperesre eső 750.197 forintot.

Az első- és másodfokú ítélet

[5] Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont úgy szüntette meg, hogy az alperes 1/2 tulajdoni illetőségét 4.574.878 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta; az alperes javára ingyenes használati jogot alapított 2025. szeptember 4-ig; az alperes lakáshasználati díj fizetési kötelezettségét a közös tulajdon megszüntetésével egyidejűleg megszüntette; megkereste továbbá az ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjogi változás átvezetése iránt.

[6] Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset előterjesztése nem ütközött a Ptk. 5:83. § (2) bekezdésébe. Erre tekintettel a Ptk. 5:84. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően vizsgálta, hogy a közös tulajdon megszüntetésének melyik módja alkalmazható. Megállapította, hogy az ingatlan mérete és beosztása alapján nem alkalmas a természetbeni megosztásra. A közös tulajdon megváltás útján azonban megszüntethető. A felperes teljesítőképességét igazoltnak tekintette a testvére és annak házastársa teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata, valamint az O. Banknál vezetett bankszámla kivonatok alapján.

[7] Hangsúlyozta, hogy az alperes és a gyermekek lakhatása máshol nem biztosítható, csak a volt házastársi közös lakásban, mert azt a két és félszobás ostorosi ingatlant, amelynek 1/4 részben tulajdonosa az alperes, az édesanyja haszonélvezeti joga terheli, a másik ostorosi ingatlannak pedig az alperes nem tulajdonosa. Ezen tények alapján az elsőfokú bíróság használati jogot alapított az alperes javára a Ptk. 5:84. § (4) bekezdése alapján. Rámutatott: mivel az alperes gyakorolja a szülői felügyeletet a gyermekek felett, valamennyiük méltányos érdekét sértené, ha a bíróság az alperest a lakás elhagyására kötelezné. Ez a különös méltánylást érdemlő családvédelmi érdek a felek közös kiskorú gyermekeinek nagykorúságáig áll fenn.

[8] A megváltási ár meghatározása során a lakott forgalmi értékből indult ki, a lakottság értékcsökkentő hatását az alperes terhére számolta el, amit korrigált a kiskorú gyermekek bennlakásának értékcsökkentő hatásával. A felperes által az alperesnek fizetendő megváltási árat 5.390.000 forintban határozta meg, amelyet csökkentett a felek által kölcsönösen érvényesített házassági vagyoni igények elszámolásával. Megállapította, hogy a vagyoni igények a házassági életközösség fennállása alatt keletkeztek, így a Ptk. 4:37. § (2) bekezdése értelmében közös tartozásnak minősülnek. A felperes bizonyította, hogy összesen 2.705.713 forint közös tartozást fizetett meg, amelynek a fele, 1.352.856 forint az alperest terheli. Az alperes által érvényesített igényekből összesen 1.075.468 forintot talált bizonyítottnak, amelyből a felperesre eső rész 537.734 forint. Mindezek alapján a megváltási árat 4.574.878 forintban határozta meg.

[9] A felperes és az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Határozatának indokolásában kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítás eredményét részben okszerűtlenül értékelte, emellett jogszabályt sértett, amikor az alperes javára használati jogot alapított, ezért az általa levont jogi következtetés sem volt helytálló.

[10] Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy a gyermekek és a szülői felügyeletet kizárólagosan gyakorló alperes lakhatása más ingatlanban nem biztosítható megfelelően. Az alperesnek a perbeli ingatlanon kívül egy olyan ingatlanban van tulajdoni illetősége, amelyen harmadik személy hasznélvezeti joga áll fenn, ezért annak a használatára a Ptk. 5:147. § (1) és a 5:152. § (5) bekezdése értelmében nem jogosult. Jogcím hiányában nem jogosult a nagyanja ingatlanának használatára sem. Az alperesnek nincs egyéb olyan vagyona sem, amely alapján alappal lehetne következtetni arra, hogy a perbeli ingatlan elhagyása esetén – a megváltási ár összegére is figyelemmel – a gyermekek lakhatását megfelelően biztosítani tudná.

[11] A másodfokú bíróság rámutatott továbbá arra is, hogy a felperes a megváltási árra vonatkozó teljesítőképességét sem igazolta.

[12] Végül kiemelte, hogy a Ptk. 5:83. § (2) bekezdése értelmében a bíróság a közös tulajdon megszüntetését nem rendelheti el, ha az alkalmatlan időre esik. Utalt a Kúria 1/2017. (IX.11.) PK véleménye (a továbbiakban: PK vélemény) 4. pontjának indoklására, mely szerint az alkalmatlan idő megállapításához olyan körülmények által előidézett helyzet értékelhető, amelyek időlegesen állnak fenn és belátható időn belül megszűnnek. Az alkalmatlan idő megállapítását mind a felektől független, mind a felek személyéhez kapcsolódó körülmények megalapozhatják, így családvédelmi szempontok is. A családvédelmi érdekek figyelembevételét a Ptk. 4:4. §-a, valamint a 4:2. § (1) bekezdése is előírja.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[13] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben – tartalma szerint – azt kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet részben helyezze hatályon kívül; a

felek perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdonát szüntesse meg oly módon, hogy a Kúria őt jogosítsa fel az alperes 1/2 tulajdoni illetőségének a magához váltására 7.334.878 forint ellenében; a megváltási ár megfizetésével egyidejűleg az alperest kötelezze az ingatlan elhagyására; keresse meg az ingatlanügyi hatóságot, hogy a megváltási ár megfizetésének hiteltérdemlő igazolásával egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásból törölje az alperes 1/2 tulajdoni illetőségét és helyette jegyezze be az ő 1/2 tulajdoni illetőségét házastársi közös tulajdon megszüntetése jegyében.

[14] Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 5:83. § (1) és (2) bekezdését, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 166. § (1) bekezdését, a 146. § (1) bekezdését, a 206. § (1) bekezdését, valamint az 1/2017. (IX.11.) PK véleményt jelölte meg.

[15] A felperes a felülvizsgálati kérelmében hangsúlyozta, hogy a 2019. december 11-én kelt nyilatkozata szerint a teljesítőképességét akár bírói letétbe helyezéssel is tudja igazolni. Nézete szerint a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helytelen mérlegelésével, jogszabálysértő módon állapította meg, hogy a csatolt okiratok és a fenti nyilatkozata ellenére nem igazolta a teljesítőképességét.

[16] Kiemelte, hogy az alperes biztosítani tudná a gyermekek lakhatását a közös tulajdon megszüntetése esetén, mert nem kellene havi 26.500 forint használati díjat fizetnie, havi 32.000 forint lakáshitelt törlesztenie, így közel havi 59.000 forintja maradna. A rezsit eddig is fizette, így a fizetéséből 20.000 forinttal kiegészítve, 79.000 forintért már tudna egy megfelelő lakást bérelni E.-ben. Rámutatott továbbá arra, hogy az alperes édesanyja egyedül él egy 90 m²-es két és fél szobás családi házban, ahol 1/4 részben az alperes is tulajdonos, valamint a nagyanyjának is van egy családi háza, ami jelenleg üres. A másodfokú bíróság az alperes nyilatkozata alapján elfogadta, hogy a nagyanyja háza nem alkalmas lakhatásra, holott egy másik nyilatkozatában az alperes azt állította, hogy a nagyanyja hol az édesanyjánál, hol a saját házában tartózkodik. A másodfokú bíróság ezeket a körülményeket nem vette figyelembe, egyoldalúan mérlegelt. Kiemelte, hogy a perben végig felajánlotta azt is, hogy amíg az alperes nem talál végleges megoldást a lakhatására, a gyermekek maradhatnak az ingatlanban.

[17] A felperes hivatkozott arra is, hogy a per elhúzódása miatt a perbeli ingatlan forgalmi értéke jelentősen nőtt, ezért magasabb megváltási árat kell fizetnie. Évekre egy bérelt szobába kényszerült, ahol a gyermekekkel való kapcsolattartását nem tudta ottalvással megvalósítani, ezért a kapcsolatuk megszakadt. Szülei segítségével fizette vissza az alperessel közösen felvett hitelt. A fentiekre tekintettel a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresete nem eshet alkalmatlan időre.

[18] Hangsúlyozta, hogy iratellenes a másodfokú bíróság azon megállapítása is, mely szerint nem terjesztett elő keresetet a házastársi közös terhek elszámolása iránt. Ennek cáfolataként hivatkozott a 2017. december 18-án és a 2019. december 11-én kelt, valamint a 2019. március 14-én és a 2019. június 8-án benyújtott beadványaira. Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének [32]-[39] bekezdései tartalmazzák a felek közötti elszámolást. A vagyoni igények elszámolása nem függött össze a közös tulajdon megszüntetésével.

[19] Nézete szerint azt helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy törvénysértő volt az elsőfokú bíróság azon ítéleti rendelkezése, amely használati jogot alapított az alperes javára, hiszen az alperesnek erre irányuló kérelme nem volt.

[20] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[21] A Kúria a régi Pp. 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése alapján a jogerős határozatot a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhely, az előadott jogszabálysértés, valamint a kérelem jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálta felül.

[22] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése szerint felülvizsgálatot jogszabálysértésre hivatkozással lehet kérni. A felülvizsgálati kérelemben jogszabálysértést kell előadni és a Kúria az így megjelölt jogszabálysértést vizsgálja (Kúria Pfv.V.21.965/2018/8., megjelent: BH 2020.324.). A PK vélemény az Alaptörvény Alapvetés T. cikk (2) bekezdése alapján nem minősül jogszabálynak. A Kúria ezért a felülvizsgálati eljárásban nem vizsgálhatta, hogy a jogerős ítélet sérti-e az 1/2017. (IX.11.) PK vélemény egyes pontjait.

[23] A felülvizsgálati kérelem érdemben elbírálható része nem alapos.

[24] A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 5:83. § (1) és (2) bekezdését és a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelte – megsértve ezzel a régi Pp. 206. § (1) bekezdését –, amikor azt állapította meg, hogy a közös tulajdon megszüntetése „alkalmatlan időre” esik.

[25] A Kúria kiemeli, hogy a felperes megsértett eljárási jogszabályhelyként megjelölte a régi Pp. 206. § (1) bekezdését. Az ennek kapcsán előadott érvelését illetően előjáróban rá kell mutatni, hogy a felülvizsgálati eljárás mint rendkívüli jogorvoslat során általában nem vizsgálható a bíróság mérlegelési körébe tartozó tényállás és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére sem. A Kúria csak azt vizsgálhatja, hogy az eljárás bíróság a mérlegelés körébe vont adatok, bizonyítékok értékelése és egybevetése során nem jutott-e nyilvánvalóan helytelen, okszerűtlen következtetésre (Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.21.680/2006., megjelent: EBH 2006.1526.). A bizonyítékok kirívóan okszerűtlen mérlegelésének hiányában felülmérlegelésre a felülvizsgálati eljárásban nincs lehetőség. Nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek pedig csak az minősíthető, ha a bizonyítékokból kizárólag egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítéletétől eltérő következtetésre lehet jutni (Kúria Pfv.I.21.474/2011/10., megjelent: BH 2013.119.). Felülmérlegelésnek kizárólag az ilyen, a törvényi rendelkezést súlyosan sértő eljárás esetén van helye. Ezért a mérlegelési szabály megsértésére történt hivatkozást vizsgálva abban a kérdésben kell állást foglalni, hogy a másodfokú bíróság bizonyíték mérlegelése megfelelt-e a régi Pp. 206. § (1) bekezdése által támasztott követelményeknek, annak volt-e olyan – a fentiekben ismertetett – hibája, ami

az ügy érdemi elbírálására kiható súlyos eljárási szabálysértésnek minősül. Lényeges azonban, hogy a perben a keresettel érvényesített joghoz kapcsolódó jelentős tényeket kell feltárni. Emiatt, ha a felülvizsgálati kérelem nem tartalmazza a jogsértő mérlegeléssel megvalósult anyagi jogi jogszabálysértést is, akkor nem vizsgálható, hogy a tényállás megállapítása során a bíróság nyilvánvalóan helytelen, okszerűtlen anyagi jogi következtetésre jutott-e (hasonlóan: Kúria Pfv.II.21.077/2021/7.).

[26] A régi Pp. 206. § (1) bekezdése értelmében a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak az egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el. A mérlegelés kizárólag a bíró perbeli cselekménye, logikai következtetés, amelyben a bizonyítást és a per egész anyagát egységesen értékeli. A bíróság a bizonyítás körében többféle mérlegelési tevékenységet fejt ki: megállapítja az egyes bizonyítékok bizonyító erejét, értékét, feltárja azok összefüggéseit és ellentmondásait, majd mindezeket összegezve, együttesen mérlegelve foglal állást arról, hogy a bizonyítandó tények az eljárás során bizonyítást nyertek-e. Azt, hogy mely tények jelentősek az adott per eldöntése szempontjából, azok az anyagi jogi jogszabályok határozzák meg, amelyek ezekhez a tényekhez, illetve a tények fennállásához vagy fenn nem állásához valamilyen jogi hatást fűznek.

[27] Helyesen mutatott rá a másodfokú bíróság arra, hogy a Kúria a PK vélemény 4. pontjában az „alkalmatlan idő” fogalmának értelmezése során olyan körülmények által előidézett helyzetet tart értékelhetőnek, amelyek időlegesen állnak fenn és belátható időn belül megszűnnek. Az „alkalmatlan idő” megállapítását mind a felektől független, mind a felek személyéhez kapcsolódó körülmények megalapozhatják, így különösen családvédelmi szempontok. Ezekre a másodfokú bíróság ítéletének [40] bekezdésében helyesen mutatott rá.

[28] A felperes felülvizsgálati kérelmében alaptalanul hivatkozott arra, hogy az alperes biztosítani tudja a gyermekek lakhatását más ingatlanban is. A Kúria hangsúlyozza, hogy az alperesnek a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségén felül egy olyan ingatlanban van tulajdoni illetősége, amelyen harmadik személy haszonélvezeti joga áll fenn. Ebben az ingatlanban a haszonélvezetre jogosult személy lakik, ezért az alperes nem jogosult annak használatára a Ptk. 5:147. § (1) és az 5:152. § (5) bekezdése értelmében. Erre feljogosító jogcím hiányában nem jogosult az alperes a nagyanyja ingatlanának a használatára sem. Megfelelő használati jogcím hiányában nincs jelentősége annak a felperesi tényelőadásnak, mely szerint az alperes nagyanyjának a háza alkalmas a lakhatásra. A fenti bizonyítékok értékelése során a másodfokú bíróság okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a gyermekek lakhatása, amelyet a szülői felügyeletet gyakorló alperes a Ptk. 4:152. § (2) bekezdése és 4:168. § (1) bekezdése értelmében a saját háztartásában köteles biztosítani, csak a perbeli ingatlanban biztosítható, eljárása nem sérti a régi Pp. 206. § (1) bekezdését. A jogerős ítélet [40] bekezdésében megjelölt speciális családvédelmi szempontok alapján a közös tulajdon megszüntetése „alkalmatlan időre” esik, ezért a jogerős határozat nem sérti a Ptk. 5:83. § (2) bekezdésében foglaltakat sem.

[29] A Kúria hangsúlyozza: mivel a közös tulajdon megszüntetése „alkalmatlan időre” esik, annak már nem volt jelentősége, hogy a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs teljesítőképessége fennáll-e. Erre tekintettel nem vizsgálta a teljesítőképességet érintő, a régi Pp. 166. § (1) bekezdésébe és a 206. §-ba ütköző esetleges jogsértéseket.

[30] A felperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a perben a vagyoni igények elszámolása nem függött össze a közös tulajdon megszüntetésével. A felperes a 2017. december 18-án kelt beadványában keresete jogalapjaként a Ptk. 5:83. § (1) bekezdését jelölte meg. A 2019. március 14-i beadványában kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a megváltási árba kerüljön beszámításra „a házastársi közös terhek elszámolása”. A 2019. december 11-én kelt beadványa csak a házassági vagyoni igények elszámolását tartalmazta. A Kúria kiemeli, hogy a 2019. december 18-i tárgyaláson a felperes maga sem kérte az egyéb házassági vagyoni igények önálló elbírálását. Nyilatkozata szerint: „Ez egy teljesen tiszta közös tulajdon megszüntetés iránti per.”, valamint „A felperes a megváltási árat a 19. sorszám alatt benyújtott beadványában megjelölt megtérítési igényekkel kéri csökkenteni...”. A Kúria utal továbbá arra is, hogy a felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott még a 2019. június 8-i beadványára, ami azonban az iratok között nem lelhető fel. Mindezekre tekintettel a jogerős ítélet nem sérti a régi Pp. 146. § (1) bekezdését.

[31] A fentiek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[32] A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazott 78. § (1) bekezdése szerint köteles az alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. Az alperes felülvizsgálati eljárási költsége az őt képviselő ügyvéd munkadíja, amelynek az összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § a) pontja alapján állapította meg. A felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. XCIII. törvény 50. § (1) bekezdés szerint számított felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján.

[33] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[34] A Kúria ítélete elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. november 8.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k. előadó bíró, dr. Hajdu Edit s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

