

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a korábban dr. Máté Péter, majd a felülvizsgálati eljárás során dr. Szóllősi József ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Magyar György ügyvéd által képviselt I.r., a per során elhunyt II.r. és III.r. alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Dunakeszi Városi Bíróság előtt 7.P.20.561/2001. szám alatt folytatott és másodfokon a Pest Megyei Bíróság 3.Pf.22.501/2006/3. szám alatt befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2007. szeptember 26. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az egyetemlegesen jogosult alpereseknek 25.000 (huszonötezer) forint felülvizsgálati költséget, továbbá az Államnak - felhívásra - 73.600 (hetvenháromezer-hatszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a perbeli ingatlan  $\frac{1}{4}$  illetősége a felperes, míg  $\frac{3}{4}$  eszmei hányada a volt élettársa, az I.r. alperes tulajdonában állt, ezt a hányadot, valamint a felperes  $\frac{1}{4}$  tulajdoni illetőségét is a II-III.r. alperesek hasznélvezeti joga terhelte, akik az I.r. alperes szülei. (A II.r. alperes a per során elhunyt, vele szemben a per megszüntetésére került sor.)

A felperes és az I.r. alperes élettársi kapcsolata 1998-ban megszakadt, majd ezt követően az élettársi közös vagyon megosztása iránt közöttük per volt folyamatban. A 2000. szeptember 21. napján

tartott tárgyaláson a felek egyezséget kötöttek. E szerint megállapodtak abban, hogy a II-III.r. alperesek részére biztosított haszonélvezeti jogukról az alperesek lemondanak oly módon, hogy ez a jog a felperesnek a fenti ingatlanon fennálló  $\frac{1}{4}$  tulajdoni hányadát nem terheli. Megállapodtak abban is, hogy 16.000.000 forintos minimális vételáron az ingatlant értékesítik és ebből a felperest a vételár tehermentes  $\frac{1}{4}$  része illeti meg. Szerződési kikötésük szerint, a felek az ingatlan eladásánál együttesen járnak el, illetve az ingatlan eladásával felmerülő költségeket tulajdonuk arányában viselik.

A megállapodás további rendelkezése az volt, hogy a felperes az eladásig az ingatlan használati jogáról lemond, illetve a használati jog ellenértékére nem tart igényt.

Az élettársak a megkötött egyezségbe foglalták a közösen szerzett ingóságaik megosztását is és kijelentették, hogy az egyezséggel az igényeiket mind az ingóságok, mind az ingatlan vonatkozásában teljes mértékben kielégítettnek tekintik.

A bíróság a fenti egyezséget végzésével jóváhagyta és elrendelte a Földhivatal megkeresését, hogy a II-III.r. alperesek javára fennálló haszonélvezeti jogot az egyezséget jóváhagyó végzés jogerőre emelkedésével törölje.

A jogorvoslati lehetőségről történő kioktatást követően a jegyzőkönyv lezárása előtt a felek rögzítették a tárgyalási jegyzőkönyvben, hogy az ingatlan eladására hat hónapon belül kerül sor.

Az egyezséget jóváhagyó végzés - fellebbezés hiányában - 2000. október 7. napján jogerőre emelkedett.

A peren kívüli értékesítés az egyezségben vállaltak szerint nem teljesült, az ingatlant az alperesek birtokolják, akik elzárkóznak a felperes használati igényének a kielégítésétől.

A jelen per az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének az egyezségben rögzített módja végleges meghiúsulására figyelemmel a megszüntetés más módjának alkalmazására irányult, nevezetesen arra, hogy a felperes nyilvántartott  $\frac{1}{4}$  eszmei hányadát tehermentesen az I.r. alperes váltsa magához. Ezen túl az ingatlanban bentlakó alperestől a felperes többlethasználatuk fejében megfelelő használati díjat igényelt a közös értékesítés meghiúsulásától kezdődően.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I.r. alperes az életközösség megszakadása után az ingatlanon értékelő beruházásokat végzett, ezek az ingatlanok az eljárás során beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény aggálytalan adatai elfogadásával 25.000.000 forintban megállapított beköltözhető forgalmi értékén belül 3.000.000 forint értékelkedést képviselnek. Ehhez képest a felek között megosztandó tiszta érték 22.000.000 forint, amelyből a felperes  $\frac{1}{4}$  részének az ellenértéke 5.500.000 forint, a korábban megkötött egyezségnek megfelelő tehermentesség figyelembevételével. Ehhez képest úgy rendelkezett, hogy a felperes  $\frac{1}{4}$  tulajdoni hányadát 30 napon belül fizetendő 5.500.000 forint ellenében az I.r. alperes tulajdonába adta és elrendelte a földhivatal megkeresését a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt, az egyenértékű kifizetés igazolásával egyidejűleg.

Az elsőfokú bíróság részben alaposnak találta a felperes használati díj iránti igényét is, annak kiemelésével, hogy a felperes a korábbi egyezségben lemondott ugyan a használat jogáról, de tette ezt abban bízva, hogy az ingatlant hat hónapon belül valóban értékesítik. Ehhez képest pedig a lemondó nyilatkozatot az elsőfokú bíróság a kiterjesztő értelmezés tilalmának felhívásával a hat hónapos határidő lejártáig találta fenntarthatónak. Az ezt követő időre érvényesített követelést alaposnak fogadta el és a használati díj összegének mérlegeléssel történő megállapítása mellett az ingatlanban változatlanul bentlakó I. és III.r. alpereseket egyetemlegesen kötelezte 2001. december 1. napjától 2005. december 31. napjáig lejárt használati díjként 1.227.500 forint és ennek törvényes kamatai megfizetésére, továbbá 2006. január 1. napjától kezdődően minden hónap 15. napjáig havi 26.000 forint folyó használati díj megtérítésére.

A jogerős ítélet ellen a használati díj kifizetésére vonatkozó rendelkezés tekintetében mind a felperes, mind az I. és III.r. alperesek fellebbezéssel éltek. A másodfokú bíróság - annak előrebocsátásával, hogy az elsőfokú bíróság az élettársak és a haszonélvezők által a korábbi perben megkötött egyezséget tévesen, valós tartalmától eltérően értelmezte, ezzel megsértve a Ptk. 207. §-ában foglaltakat -, arra a jogi álláspontra helyezkedett, hogy az időtényező nem volt része a felek által megkötött egyezségnek. Azt a szerződés módosítását indokoló körülmények megváltozása alapján a Ptk. 241.§-a törvényi tényállási elemei megvalósulása mellett ezen az alapon lehetett volna a bíróság által módosíttatni, illetve a szerződést - mint egész - lehetett volna valamilyen törvényes ok alapján megtámadni. Figyelemmel azonban arra, hogy a felperes sem szerződésmódosítás, sem az egyezség megtámadása iránt nem terjesztett elő nevesített igényt, a bíróság jogerőssé vált

végzésével jóváhagyott egyezség mögöttes indokai a jogvita elbírálásánál nem vehetők figyelembe.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság fellebbezett részében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes használati díj iránti keresetét teljes egészében elutasította.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, annak hatályon kívül helyezése és ebben a részében az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezése szerinti megváltoztatása, nevezetesen a használati díj összegének felemelése iránt.

Az I. és III.r. alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése szerint felülvizsgálati kérelem akkor terjeszthető elő, ha a felülvizsgálni kért határozat az ügy érdemi elbírálására kihatóan jogszabálysértő.

Jogszabályt sért a megalapozatlan határozat is, így ha az ítélet a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésén alapul, a bíróság ténymegállapításai a bizonyítási eljárás és a per egyéb adataival ellentétesek, vagy a bíróságnak azokból levont következtetései nem helytállóak.

A beszerzett periratokból megállapíthatóan a helyes tényállás megállapítása érdekében a bíróság a perben rendelkezésre álló bizonyítékokat, a per egyéb adatait és a felek magatartását a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében meghatározott módon összességükben értékelte és mérlegelése eredményeként jutott arra a következtetésre, hogy a valamennyi érdekelt fél által megkötött és a bíróság végzésével jóváhagyott egyezség szerves egységként és csak egységesen értékelhető, mert úgy juttatja kifejezésre a felek valóságos szerződési akaratát. Ehhez képest helyesen jutott a másodfokú bíróság arra a jogi álláspontra, hogy a felek által az egyezséggel megteremtett egyensúly szenvedne csorbát akkor, ha annak egyes tételeit a bíróság a többitől elvonatkoztatva értékelné és jutna olyan álláspontra, hogy a kapcsolódó megállapodási elemek érintetlenül hagyása mellett egy tétel tekintetében az időmúlás a kötelezettségvállalást megszüntető tényező lehet.

A jelen esetben a másodfokú bíróság értékelése volt az, amely megfelelt a Ptk.207.§-ában kifejtett általános jogértelmezési

elvnek, nevezetesen annak, hogy egy szerves egységet alkotó kölcsönös és elfogadott lemondásokat feltételező nyilatkozat kizárólag annak egységes alkalmazása mellett tükrözi a valóságos szerződési akaratot, abból egyes tényezőket kihagyni, másokat túlértékelni nem lehet.

Az egyezségben egyébként nem szereplő, csupán a kölcsönösen alkalmazandónak talált megszüntetési mód optimális határidejeként rögzített időbeli határ kizárólag arra adott lehetőséget, hogy a bíróság ennek eredménytelen eltelte alapján más megszüntetési módra térhessen át, egyéb részeiben az egyezségben rögzített szerződési akarat teljes tiszteletben tartása mellett.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság helytálló ítéletét a Pp.275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest a Pp.78.§-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek felmerült felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére.

Budapest, 2007. szeptember 26.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró