

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Dr. Kiss Imre László Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kiss Imre László ügyvéd) által képviselt felperesnek a 230. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Markója Péter ügyvéd) által képviselt alperes ellen ingatlan közös tulajdonának megszüntetése iránt a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróságnál 5.P.XX.22.426/2004. számon megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 2007. január 9. napján meghozott 52.Pf.630.397/2006/19. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

részítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet többlethasználati díjra vonatkozó rendelkezését hatályában fenntartja,

az ingatlan közös tulajdonának megszüntetésével kapcsolatban a jogerős ítéletet valamint a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság ítéletét - a perköltség összegére és viselésére is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és evonatkozásban az elsőfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét 200.000 (Kétszázezer) forintban, míg az alperes ugyanilyen költségét 240.000 (Kétszáznegyvenezer) forintban állapítja meg.

Indokolás:

A felperes és testvére, a perben nem álló V.A. 1987-ban örökölték meg egymás közt egyenlő arányban a B. XX. kerület, T.u. 3. szám alatti ingatlant, amelyet édesapjuk, néhai V. I. özvegyi joga terhelte. A súlyosan cukorbeteg néhai V. I-t a testvére, a perben nem álló L. P-né gondozta, ebből a célból L. P-né gyermekével, az

alperessel 1989. augusztus 1-én beköltözött az említett ingatlanba. V. A. 1992. április 26-án - édesapjának „ellátására és gondozására” figyelemmel - az alperesnek ajándékozta 1/2 ingatlanilletőségét. V. I. 2001. áprilisában elhunyt, azóta az alperes és az édesanyja változatlanul az ingatlanban laknak. Az alperes tulajdonában áll a B II. kerület, T. u. 2. I/5/a. öröklakás, amelyet bérbeadás útján hasznosít, és amely végrehajtás alatt áll. A perbeli ingatlan forgalmi értéke - beköltözhetően - 18,5 millió forint.

A felperes keresetében az ingatlan közös tulajdonának megszüntetését kérte; módosított kérelme szerint elsősorban olyan módon, hogy az alperes váltsa magához illetőségét, azonban nem ellenezte az árverési értékesítést sem azzal, hogy az árverés elsősorban cserelakás felajánlásával, végső soron pedig az alperes által lakottan történjen. Mindemellett 2001. május 1. napjától többlethasználati díjat követelt az alperestől.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, viszontkeresetében a néhai ellátása, élelmezése és felügyelete címén 10.575.000 forint, míg az ingatlanon végzett beruházások ellenében 220.500 forint megfizetését igényelte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megszüntette az ingatlan közös tulajdonát, a felperes illetőségét 9,25 millió forint megváltási ár ellenében az alperes tulajdonába adta. Az alperest az említett összegű megváltási ár, továbbá a 2001. május 1-től 2005. november 30-ig terjedő időre összesen 1.222.000 forint, az ítélethezataltól kezdődően a megváltási ár megfizetésének igazolásáig pedig havi 45.000 forint többlethasználati díj megfizetésére kötelezte, a viszontkeresetet elutasította.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részben megváltoztatta az ítélet fellebbezett rendelkezéseit és a közös tulajdon megszüntetését árverés útján rendelte el, elsősorban akként, hogy amennyiben az árverési vevő B. XX., vagy más külső kerületében legalább másfél szobás, 42 m² alapterületű, komfortos vagy összkomfortos cserelakás tulajdonjogát biztosítja, az alperes a perbeli ingatlant köteles a felajánlástól számított 30 napon belül kiürítve az árverési vevő birtokába bocsátani; ha viszont megfelelő cserelakás felajánlására nem kerül sor, az árverés az alperes által lakott állapotban történik. Mindkét esetben az árverési vételár 8,8 millió forint, amely a felperest illeti meg, az esetleg befolyt többletet a felek közt egyenlő arányban kell felosztani. Egyebekben helybenhagyta a fellebbezett rendelkezéseket.

A jogerős ítélet indokolásában a másodfokú bíróság a viszontkereset elutasításával és a többlethasználati díjjal kapcsolatban visszautalt az elsőfokú bíróság helyes indokaira és kihangsúlyozta: a néhai részére nem az alperes, hanem az édesanyja nyújtott gondozást és ápolást, L. P-né hagyatéki hitelezői igényei viszont a hagyatéki eljárásban kötött egyezséggel kielégítésre kerültek; a többlethasználati díj összegét pedig az elsőfokú bíróság aggálytalan igazságügyi szakvélemény alapján határozta meg, és helytállóan állapította meg azt is, hogy az alperes nem bizonyította értéknövelő beruházásának tényét. A másodfokú bíróság szerint ugyanakkor alapos a közös tulajdon megszüntetésének módjára vonatkozó fellebbezés, mert az alperes teljesítőképessége hiányzik, B.II. szerinti ingatlana végrehajtás alatt áll, az árverést pedig egyik fél sem ellenezte. Az árverés elrendelését - a Legfelsőbb Bíróság PK 10. számú állásfoglalásának II. pontjára hivatkozással - azzal indokolta, hogy a „cserelakásra vonatkozó árverés elrendelése lehetséges volt”, ennek sikertelensége esetén pedig a felek nem tiltakoztak az alperes bentlakásával történő értékesítése ellen. Nem fogadta el a kiegészítő szakvéleménybe foglalt „lakott” árverési értéket, a legkisebb árverési vételár összegét mérlegeléssel állapította meg, az alperes bentlakását jelentős értékcsökkentő tényezőként értékelte.

A jogerős ítélet ellen - a felülvizsgálattal érintett körben annak hatályon kívül helyezése és a másodfokú bíróság új eljárásra utasítása, vagy mindkét bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítása végett - az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint a legkisebb árverési vételár megállapításának és felosztásának módja sérti a Ptk.148.§ (3) bekezdését valamint a PK 10. számú állásfoglalás elveit; birtokba kerülésének oka és életkörülményei miatt pedig a felperesnek is viselnie kell bennlakásának értékcsökkentő hatását. Azzal támadta a többlethasználati díj mértékét, hogy az nem lehet azonos a „piaci bérleti díj” összegével és nem hagyhatók figyelmen kívül értékemelő beruházásai; a többlethasználati díj kezdőidőpontjának meghatározásakor értékelni kell, hogy a felek között ráutaló magatartással megállapodás jött létre, azért az ingyenesség csak a keresetlevél benyújtásával, a jövőre nézve szüntethető meg; a díjfizetés kötelezettsége pedig a többlethasználat befejeződésével szűnik meg, nem a közös tulajdon megszűnésével. A perköltség-rendelkezést arra alapítottan támadta, hogy ha a bíróságok a követeléseit viszontkeresetként, s nem - azok tényleges tartalma alapján - beszámításként értékelték volna, alaptalannak minősített igényei a pervesztesség szempontjából figyelmen kívül maradnak; emellett indokolatlan az eltérés a Legfelsőbb Bíróság PK 10. számú állásfoglalásának a perköltség viselésére vonatkozó IV/g. pontjától.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be, amely a támadott rendelkezések hatályban tartására és költségeinek megtérítésére irányult.

A felülvizsgálati kérelem részben alapos.

Helytálló a perben korábban eljáró bíróságok álláspontja a többlethasználati díj mértékével, fizetésének kezdő- és befejezési időpontjával kapcsolatban. A perben eljáró bíróságok a díj összegét - a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörükben - az aggálytalan szakértői vélemény alapján állapították meg. Mivel a Pp.270.§ (2) bekezdésének megfelelően a jogerős ítélet felülvizsgálatára kizárólag jogszabálysértés esetén nyílik lehetőség, a felülvizsgálati eljárás keretében akkor vizsgálható a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés, ha a mérlegelés során a bíróság megsértette az arra irányadó eljárási szabályokat, ez azonban az adott esetben nem áll fenn.

Ugyancsak helyes a többlethasználati díj fizetésének időtartamára vonatkozó döntés és indokolás. Nem állapítható meg tényként, hogy a felek - akár ráutaló magatartással - megegyeztek volna az ingyenes használatban, ezért az alperes - a Ptk.140.§ (1) bekezdése alapján, figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság PK 8. számú állásfoglalásába foglaltakra is - a néhai halálától kezdődően köteles a tulajdoni hányadát meghaladó tényleges használat után ellenérték fizetésére, hiszen ekkor szűnt meg az ennek használatára alapot adó jogcíme. Nem téves a többlethasználati díj fizetésének befejező időpontja sem: az alperes a közös tulajdon megszüntetését megelőzően nem kíván kiköltözni az ingatlanból, így az adott esetben a többlethasználat ténylegesen a közös tulajdon megszüntetésével szűnik meg. Ha a közös tulajdon megszüntetése árveréssel, az alperes által lakott állapotban történik, az alperes nem többlethasználati, hanem használati díj fizetésére válik kötelezetté, mégpedig az ingatlan egésze után és az árverési vevő (az új tulajdonos) javára.

Nem alapos az alperes felülvizsgálati okfejtése a perköltség viselésével kapcsolatban sem. A Legfelsőbb Bíróság PK 10. számú állásfoglalásának IV. g) pontja azokra a perekre irányadó, amelyekben a bíróság kizárólag a közös tulajdon megszüntetéséről döntött, mégpedig olyan esetben, amikor a perre egyik fél sem szolgáltatott okot. Az adott esetben azonban az alperes viszontkeresetet emelt, amellyel nem a közös tulajdon megszüntetésének körébe tartozó igényeit kívánta érvényesíteni, és amelyet a másodfokú bíróság nem a beszámításra alkalmatlansága miatt utasított el, hanem elbírálást követően érdemben talált alaptalannak. Önmagában az említett tartalmú viszontkereset benyújtása indokot ad az eltérésre a PK 10. számú állásfoglalás IV.

g) pontjától, a viszontkereset alaptalansága pedig (a Pp.78.§ (1) bekezdésének valamint a 81.§ (1) bekezdésének megfelelően) kihatott a perköltség összegére és viselésére.

Alapos azonban a felülvizsgálati kérelem a közös tulajdon megszüntetésének módjával és az árverési vételár összegével kapcsolatban.

A másodfokú bíróság árverés útján, elsősorban megfelelő cserelakás biztosításával, másodsorban az alperes változatlan bentlakásával látott lehetőséget a perbeli ingatlan közös tulajdonának a megszüntetésére. Kétségtelen, hogy a Legfelsőbb Bíróság PK 10. számú állásfoglalása - a Ptk.148.§ (3) bekezdésére alapítottnan - valóban tartalmazza az említett lehetőségeket, azonban a lakásokra vonatkozó rendelkezések változásával (elsősorban a lakások elosztásáról és a lakásbérletről szóló 1/1971.(II.8.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezésével, valamint a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény hatályba lépésével) alapvetően megváltozott az a jogi környezet, amely az állásfoglalás meghozatalát valamint - a PK 272. és a PK.294. számú állásfoglalásokkal történt - módosítását indokolta. Jelenleg már nincsen hatályban sem az elhelyezési kötelezettségre vonatkozó előírás, sem olyan jogszabályi rendelkezés, amelyből levezethető lenne az a bírói gyakorlat, miszerint közös tulajdon megszüntetése esetén a bíróság csak akkor mondhatja ki a kiköltözési kötelezettséget, ha a bentlakó erre kötelezettséget vállal. Így a tulajdonjogát elvesztő tulajdonostárs kiköltözési kötelezettsége erre irányuló kötelezettségvállalás hiányában is elrendelhető; feltéve, hogy a kiköltözésre kötelezés sem sérti súlyosan a méltányos érdekeit (ilyen érdeksérelem állhat fenn a kiskorú gyermeket nevelő volt házastárs vagy élettárs esetén, vagy a kötelezett életkora, egészségi állapota és egyéb életkörülményei miatt). Ezekben a különös méltánylást érdemlő - kivételes - esetekben a bíróság a volt tulajdonostársat továbbra sem kötelezheti a lakás elhagyására, akinek ugyanakkor - az állásfoglalás evonatkozásban változatlan iránymutatása szerint - viselnie kell a saját bentlakása folytán előállt értékcsökkenést.

Itt jegyzi meg a Legfelsőbb Bíróság, hogy a bíróságnak a tulajdonostársak megállapodásának hiányában is rendeznie kell a felek jogviszonyát, tehát meg kell határoznia a lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs jogállását, használatának jogcímét és terjedelmét. Ilyen esetekben az ítéletnek tartalmaznia kell azt a jogcímet, amelyre alapítottnan a visszamaradó tulajdonostárs a lakás továbbra is használhatja. (A „quasi bérlet” a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 2001.

szeptember 1. napjával történt módosítása miatt már nem kerülhet alkalmazásra.)

A megváltozott jogszabályi környezet miatt tehát a cserelakás felajánlásával történő árverés már nem kerülhet alkalmazásra; árverés esetén pedig a volt tulajdonostárs csak kivételes esetben maradhat az ingatlanban, azonban a jelen ügyben nem áll rendelkezésre kellő adat annak eldöntésére, hogy az alperes javára fennállnak-e a számára bennmaradást biztosító, méltánylást érdemlő körülmények (s a Pp.275.§ (1) bekezdésébe foglalt tilalom miatt evonatkozásban a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás nem folytatható le). Mindezek miatt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte a jogerős ítéletnek a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezését és ebben a körben az elsőfokú bíróságot utasította új eljárásra, új határozat hozatalára.

A megismételt eljárásban tisztázni kell, hogy az adott esetben a közös tulajdon milyen módon szüntethető meg a legcélszerűbben. Azt maga az alperes sem állította, hogy képes a felperes illetőségének megváltására, azaz rendelkezik az ehhez szükséges pénzüsszeggel. A viszontkeresetet elutasító rendelkezés jogerőre emelkedett; ezért ha a felek körülményei időközben nem változtak meg (az alperes beszámítható ellenkövetelésének hiányában és teljesítőkéességének igazolása nélkül) a megismételt eljárásban is csupán az árverés kerülhet szóba a perbeli ingatlan közös tulajdona megszüntetésének módjaként.

Az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésével a lakásban lakó volt tulajdonostárs lakáshasználati joga megszűnik, jogalap nélküli birtokossá válik és a Ptk.193.§ (1) bekezdésének megfelelően köteles a lakást az árverési vevő birtokába bocsátani. Ebben az esetben a bíróság „beköltözhető” módon, s az ennek megfelelő „beköltözhető” árverési vételáron rendeli el az árverést és - az árverés sikerétől függően - kötelezi az alperest a lakásnak az árverési vevő birtokába bocsátására.

Ahogy erre az előbbieken már utalás történt: előfordulhatnak azonban olyan élethelyzetek, amikor a kiköltözésre kötelezés súlyosan sértene a kiköltözésre köteles volt tulajdonostárs méltányolható érdekeit. A megismételt eljárásban tisztázni kell, hogy az alperes hivatkozik-e olyan különös méltánylást érdemlő körülmény, amely meggátolja kiköltözésre kötelezését. Itt emeli ki a Legfelsőbb Bíróság, hogy az adott perben az alperes, és nem az édesanyja az ingatlanhányad tulajdonosa, így az alperesnek kell a személyében vagy életkörülményeiben rejlő alapos okot megjelölnie és igazolnia.

Ha a közös tulajdon megszűnésével az alperes - a személyében vagy életkörülményeiben rejlő alapos ok miatt - nem kötelezhető a kiköltözésre, lakáshasználatának a bíróság ítéletében meghatározott jogcímen kell alapulnia. Nincsen akadálya annak, hogy a peres felek (az ingatlan tulajdonostársai) kölcsönös érdekeiknek megfelelően megállapodjanak annak a jogviszonynak a tartalmában, amelynek alapján a bennlakó tulajdonostárs tovább használja a lakást; e körben akár lakásbérleti szerződést is köthetnek. A feleknek az ítélet alapjául szolgáló megállapodásban (közös kérelemben) rögzíteniük kell a használat jogcímét, időtartamát és további olyan feltételeit, amelyek az árverési vételárra kihatnak. A bíróságnak a megállapodás tartalmára figyelemmel kell meghatároznia az árverés feltételeit és - főszabályként szakértő bevonásával - az árverési vételár összegét, hiszen a bennmaradó volt tulajdonostársnak viselnie kell a saját bentlakásának értékcsökkentő hatását. A volt tulajdonos bennmaradása esetén az árverési vevő e feltétellel vásárolja meg az ingatlant, tehát a „lakott” állapotnak, a bentlakás jogcímének és időtartamának az árverés feltételei között szerepelniük kell.

A felek megállapodásának hiányában a bíróságnak kell rendeznie a lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs jogállását. A bíróság a Ptk. 165. §-ában foglaltak szerint lakásszolgalmat alapíthat, amelynek körében a kiköltözésre nem hajlandó és erre nem is kötelezhető tulajdonostárs indokolt szükségleteihez mérten meghatározza a lakás (lakrész) használatának terjedelmét, időtartamát és rendelkezik a használati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről is. A lakottság ebben az esetben is kihat az árverési vételárra, ennek meghatározására az előbbieken kifejtettek irányadók.

A felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a megismételt eljárásban a bíróságoknak lehetőségük van arra, hogy eltérjenek a szakvéleményben kidolgozott árverési vételártól, azonban meg kell jelölniük az eltérés okát, azaz döntésüket evonatkozásban is indokolni kötelesek.

A Legfelsőbb Bíróság a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseket hatályon kívül helyezte, ezért a Pp.275.§ (5) bekezdése alapján csupán megállapította a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeket. A költségek viseléséről - a pervesztesség- és nyertességnek az eljárást befejező határozat meghozatalakor kialakuló arányának is megfelelően - az újabb határozatot hozó bíróság dönt.

Budapest, 2007. december 13.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró