

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.226/2014/3.szám

A Kúria a személyesen eljáró felperesnek a Lovácsiné dr. Takács Katalin ügyvéd által képviselt I. rendű és a jogi képviselő nélkül eljáró II. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Kisvárdai Járásbíróságon 7.P.20.793/2012. számon megindított és a Nyíregyházi Törvényszék 2.Pf.20.534/2013/5. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt 400.000 (Négyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélettel szemben felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes házastársak voltak, bontóperükben 2009. november 17. napján jogerős egyezséget kötöttek, amelyben - továbbiak mellett - megosztották az 1/2-1/2 arányú tulajdonukat képező perbellakóház és udvar megnevezésű ingatlanon álló lakóépület használatát. A házasság felbontását követően az elvált házastársak két gyermekükkel együtt továbbra is az említett ingatlanban éltek, azt az egyezségben foglaltak szerint megosztva használták. 2010. augusztus 14. napján - a felperes távollétében - az I. rendű alperes ittás állapotban a gyermekeit zaklatta, pofon ütötte és az ingatlanból elzavarta. A két gyermek még aznap a felperessel együtt - aki a gyermekektől telefonon értesült a történetekről - a felperes édesanyjához, majd albérletbe költözött. A felperes 2010. augusztus 14. napját követően nem tért vissza az ingatlanba, 2010. augusztus végén a polgármesteri hivatal segítségével hozta el onnan a személyes használati tárgyait, mert az I. rendű alperes azok kiadására önként nem volt hajlandó. A felperes és az I. rendű alperes 2006-ban adóstársakként 30.913 svájci frank kölcsönt vettek fel a II. rendű alperestől, melynek biztosítására a II. rendű alperes javára jelzálogjogot jegyeztek be a perbeli az ingatlanra.

A felperes az elsőfokú bírósághoz 2010. szeptember 23-án benyújtott, majd a későbbiekben módosított keresetében az említett ingatlanon az I. rendű alperessel fennálló közös tulajdon

megszüntetését kérte olyan módon, hogy az I. rendű alperes váltsa magához az 1/2 arányú tulajdoni illetőségét. Az I. rendű alperestől 2010. október 1. napjától kezdődően havi 10.000 forint többlethasználati díjat is igényelt, tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlant 2010. augusztus 14. óta kizárólag az I. rendű alperes használja, akinek durva, agresszív magatartása miatt nem tudott az ingatlanba visszaköltözni.

Az I. rendű alperes a kereset teljesítését annyiban ellenezte, hogy előadta: az ingatlan-nyilvántartástól eltérően a 7 millió forint forgalmi értéket képviselő ingatlan 2/3 tulajdoni illetősége képezi a tulajdonát. Ennek figyelembevételével úgy nyilatkozott, hogy hajlandó a felperes ténylegesen 1/3 tulajdoni hányadát magához váltani azzal, hogy teljes egészében átvállalja az ingatlant terhelő hitel összegét, és ezért a felperes részére megváltási árat nem fizet.

A többlethasználati díjra vonatkozó kereset elutasítását arra hivatkozással kérte, hogy a felperest nem fosztotta meg az ingatlan közös használatától, oda bármikor visszaköltözhetne, hiszen vele szemben agresszív magatartást nem tanúsított, s mivel az ingatlan bejárati ajtóinak zárait nem cserélte le, azokhoz kulcsokkal a felperes továbbra is rendelkezik.

A per megindítását követően: 2011. november 11. napján az elvált házastársak adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint a felperes a 7 millió forint forgalmi értékű ingatlan tulajdonában álló 1/2 illetőségét az ingatlant terhelő banki hitel átvállalása ellenében átruházta az I. rendű alperesre, aki arra vállalt kötelezettséget, hogy hat hónapon belül eljár a II. rendű alperesnél annak érdekében, hogy az ingatlant terhelő teljes kölcsöntartozást átvállalva, a kölcsönszerződés módosításával „kiengedje” a kölcsönügyletből a felperest. A felperes a szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy tulajdoni hányadára az I. rendű alperes tulajdonjoga közös tulajdon megszüntetése és adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön. A szerződés alapján a földhivatal 2011. november 14-i hatállyal bejegyezte az I. rendű alperes tulajdonjogát a korábban a felperes tulajdonaként nyilvántartott 1/2 illetőségre.

Az I. rendű alperes az előírt hat hónapos határidő alatt nem teljesítette az adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségét, s mivel a kölcsönszerződés módosítására nem került sor, a kölcsönügyletben a felperes továbbra is adósi pozícióban maradt.

A felperes a jelen, szünetelést követően folytatódó perben - a többlethasználati díj megfizetésére vonatkozó kereseti kérelmének fenntartása mellett - módosította keresetét és az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását kérte, valamint az eredeti állapot helyreállítása során 1/2 tulajdoni hányadának visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

Arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes a szerződés megkötésekor megtévesztette: elhitette, hogy magára vállalja a kölcsöntartozás megfizetését és eljár annak érdekében, hogy a hitelügyletből a felperes elbocsátásra kerüljön, azonban a szerződésben vállalt hat hónapos határidőn belül a kölcsönszerződés nem került módosításra, adóstársak maradtak, ugyanakkor az I. rendű alperes nem fizeti a II. rendű alperesnek a kölcsöntartozás esedékes részleteit sem.

Az I. rendű alperes a módosított keresetre vonatkozóan az elsőfokú eljárásban érdemi ellenkérelmet, nyilatkozatot nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2011. november 11. napján a perbeli ingatlanra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződés érvénytelen, és az eredeti állapot helyreállítása körében - a II. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog változatlanul hagyásával - elrendelte az ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségére a felperes tulajdonjogának visszajegyzését. Kötelezte továbbá az I. rendű alperest, hogy 30 nap alatt fizessen meg a felperesnek 295.000 forint többlet-lakáshasználati díjat.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint az I. rendű alperes az adásvételi szerződés megkötésekor megtévesztette a felperest. A felperes és az I. rendű alperes nyilatkozatai, valamint a gyermekek tanúvallomása alapján megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a felperes nem önként távozott a közös tulajdonú ingatlanból, hanem az I. rendű alperes italozó, agresszív, félelmet keltő magatartása miatt kényszerült az elköltöztetésre. Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes nem vitatta a többlethasználati díj összegét, ezért a felperes által megjelölt havi 10.000 forint összeget vette figyelembe.

Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta és csupán utal annak helyes indokaira.

A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben mind a tulajdonjog visszajegyzése, mind a többlethasználati díj megfizetése vonatkozásában a kereset elutasítását kérte.

Az adásvételi szerződés érvénytelenségével és a tulajdonjog visszajegyzésével kapcsolatban arra hivatkozott, hogy nem tévesztette meg a felperest: eljáró a II. rendű alperesnél annak érdekében, hogy a felperest a hitelügyletből kiengedjék, azonban ez nem vezetett sikerre, mert nem rendelkezett a kölcsönszerződés módosításához szükséges pénzügyi fedezettel. Kihangsúlyozta: a perben nem nyert bizonyítást, hogy a felperest megtévesztette. A 2012. június 5. napján megtartott tárgyaláson az adásvételi szerződés megtámadásával kapcsolatos bírói tájékoztatás után

felperes maga is úgy nyilatkozott, hogy őt az I. rendű alperes nem tévesztette meg, az ő szerződési akarata is arra irányult, hogy a perbeli ingatlant terhelő hitelátvállalása mellett az I. rendű alperes szerezzze meg a perbeli ingatlan kizárólagos tulajdonjogát. Érvelése szerint a többlethasználati díj-követelés azért alaptalan, mert a felperes önként, a visszatérés szándéka nélkül hagyta el az ingatlan. Az I. rendű alperes azt elismerte, hogy néha fogyasztott alkoholt, de ezzel nem lehetetlenítette el az együttlakást. Változatlanul fenntartotta azt a nyilatkozatát, hogy a felperes és gyermekei bármikor visszaköltözhetnek a megosztott használatra alkalmas lakásba.

A felperes és II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp.270.§ (2) bekezdésében, valamint a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből kitűnően a sikeres felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést jelentősen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében - annak tartalma szerint - arra hivatkozott, hogy a tényállás megállapítása a bizonyítékok figyelmen kívül hagyásával történt, ezért a tényállásra alapított ítéleti döntés téves.

A Pp. előbbieken említett 270.§ (2) bekezdése értelmében az I. rendű alperes hivatkozását abban az esetben lehetne alaposnak tekinteni, ha a tényállás megállapítása során az ügy érdemi elbírálására kiható eljárási jogszabálysértés történt: a Pp.163.§ (1) bekezdésével ellentétesen - a per eldöntése szempontjából lényeges körülmények tisztázására azért nem került sor, mert a bíróság a bizonyításra kötelezett fél (Pp.164.§) részére a bizonyítási indítvány előterjesztését nem tette lehetővé, a bizonyítatlanság következményeit - a Pp.3.§ (3) bekezdésének megsértésével - a bizonyításra kötelezett fél ellenfelének terhére értékelte, vagy a felvett bizonyítás eredményéből - figyelmen kívül hagyva a Pp.206.§-ának rendelkezéseit - a logika szabályait megsértve következtetett a jogvita elbírálása szempontjából lényeges tényekre.

Az adott esetben azonban mindezek nem állapíthatók meg.

Az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem körében alaptalanul hivatkozott felülvizsgálati kérelmében az I. rendű alperes arra, hogy felperes a 2012. június 5. napján megtartott tárgyaláson a kereset alapját képező állítással ellentétes személyes nyilatkozatot tett. A tárgyalásról készült jegyzőkönyv ugyanis azt tartalmazza, hogy a felperes az adásvételi szerződés megtámadásának lehetőségéről történő bírói tájékoztatás után előadta: annak ellenére, hogy a szerződés szerinti teljesítési határidő már lejárt és az I. rendű alperes anyagi nehézségekkel küzd, továbbra is bízik abban, hogy az I.

rendű alperes a megtámadási határidőn belül eljár a II. rendű alperesnél a tartozásátvállalás teljesítése érdekében.

A Kúria rámutat: az adásvételi szerződés 2011. november 11-i aláírásakor a szerződő felek akarata arra irányult, hogy az I. rendű alperes szerezzé meg a perbeli ingatlan egészének tulajdonjogát, azonban ezt nem ellenérték nélkül, az ajándékozás szándékával, hanem a II. rendű alperessel fennálló kölcsönjogviszonyból történő kiengedésével, tartozásátvállalást tartalmazó szerződésmódosítással kívánták elérni. Arra azonban nem merült fel adat az eljárás során, hogy a 2011. szeptember 8. napjától munkahellyel nem rendelkező I. rendű alperesnek a szerződés megkötésekor reális esélye lett volna az adásvételi szerződés 3. pontjában foglaltak teljesítésére.

A Kúria a jogerős ítéletnek a többlethasználati díjra vonatkozó rendelkezését támadó felülvizsgálati kérelmet sem találta alaposnak, tekintettel arra, hogy a felülvizsgálati eljárásban nincs helye a bizonyítékok ismételt egybevetésének, felülmérlegelésnek, mint ahogyan önmagában a bizonyítékok mérlegelésének a kérelmezőre sérelmes eredménye sem lehet felülvizsgálati kérelem alapja. A jelen esetben az elsőfokú bíróság minden olyan felajánlott bizonyítást lefolytatott, amelynek az ügy érdemi elbírálása szempontjából jelentősége lehetett, és a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével, helytállóan állapította meg, hogy a felperes 2010. augusztus 14-én nem önként hagyta el a közös tulajdonban álló, jogerős egyezség alapján megosztott használatú ingatlant, hanem az I. rendű alperes együttélés szabályait sértő magatartása miatt. Utal a Kúria arra, hogy a megállapított tényállás alapjául a felperes és I. rendű alperes gyermekeinek tanúvallomása szolgált, az általuk előadottak valóságtartalmát azonban az I. rendű alperes nem vitatta, mint ahogy azt is elismerte, hogy ittas állapotában nem megfelelően viselkedett.

A kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet - minthogy az nem sérti a vonatkozó eljárásjogi szabályokat és mindenben megfelel az irányadó anyagi jogi szabályoknak is - a Pp.275.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazásra kerülő Pp.78.§ (1) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő I. rendű alperes viseli a saját felülvizsgálati költségét. A felperesnek és a II. rendű alperesnek a felülvizsgálati eljárásban költségigénye nem merült fel, ezért erről a Kúriának nem kellett határoznia.

Az I. rendű alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a 14.§ szerint az állam viseli.

Budapest, 2014. május 14.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Füßy Béla s.k. előadó bíró, Dr. Mocsár Attila s.k. bíró