

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.810/2014/6.szám

A Kúria a dr. Csekő Balázs ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Karsay Zsófia ügyvéd által képviselt I. rendű és a dr. Szabó Róbert ügyvéd által képviselt II. rendű alperesek ellen 4.395.000 forint megfizetése iránt a Zirci Járásbíróság előtt P.20.113/2013. számon folytatott és másodfokon a Veszprémi Törvényszék 1.Pf.21.185/2013/4, számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 51.450 (ötvenegyezer-négyszázötven) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 439.500 (Négyszázharminckilencezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes elvált házastársak. Az ingatlan-nyilvántartás szerint a perbeli ingatlan az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonában áll, azonban az ingatlan $\frac{1}{2}$ részének a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa. A II. rendű alperest 4.038.210 forint és járulékai erejéig jelzálogjog illeti meg az ingatlanra vonatkozóan.

A felperes és az I. rendű alperes 2013. április 4-én megállapodás kötöttek az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetéséről: az I. rendű alperes vállalta, hogy a II. rendű alperes jelzálogjoggal biztosított követelésének kiegyenlítését követően felvett kölcsönből megfizet a felperesnek 4.050.000 forint megváltási árat. Az I. rendű alperes a megállapodásukban foglaltakat nem teljesítette.

A felperes többször módosított keresetében a közös tulajdon megszüntetését és az I. rendű alperes 4.050.000 forint megváltási

ár megfizetésére, a II. rendű alperes tűrésre kötelezését kérte, az életközösség 2010. május 9-i megszűnésétől kezdődően pedig havi 10.000 forint használati díjat igényelt. Kijelentette, hogy az árverési értékesítést ellenzi.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, de arra hivatkozott, hogy a megváltási árat teljesítőképessége hiányában nem tudja megfizetni. A használati díj megfizetésére irányuló kereset elutasítását kérte. A II. rendű alperes sem ellenezte a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset teljesítését, azonban az őt megillető jelzálogjogot, mint biztosítékot mindaddig fent kívánta tartani az ingatlanon, ameddig a lízingszerződésből eredő követelése maradéktalanul meg nem térül.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megszüntette a perbeli ingatlan közös tulajdonát, az I. rendű alperest 4.050.000 forint megváltási ár 60 napon belül történő megfizetésére, valamint 2010. május 17-től a közös tulajdon megszüntetéséig havi 10.000 forint többlethasználati díj megfizetésére kötelezte a felperes javára. Az I. rendű alperest terhelő többlethasználati díjhátralék összegét az ítélethezatalig, azaz 2013. október 31-ig 415.000 forintban állapította meg, a II. rendű alperest a közös tulajdon megszüntetésének tűrésére kötelezte és rendelkezett a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről.

Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, a többlethasználati díj hátralék összegét 345.000 forintra leszállította, mellőzte 2013. április 1-jétől az I. rendű alperes többlethasználati díj megfizetésére való kötelezését, mellőzte a földhivatal megkeresését és a II. rendű alperesre vonatkozó ítéleti rendelkezést, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Kihangsúlyozta a felperes és az I. rendű alperes 2013. április 4-i megállapodásának jelentőségét és rámutatott: az I. rendű alperes vállalta a megváltási ár megfizetését annak érdekében, hogy az árverési értékesítésre ne kerüljön sor. A felperes és az I. rendű alperes 2013. április 4-i megállapodására figyelemmel a per tárgya nem a közös tulajdonú ingatlanon fennálló tulajdonközösség megszüntetése, hanem a vagyoni jogi igényt rendező megállapodásból következően a felperesnek a megállapodásból eredő kötelmi igényének, a megváltási ár megfizetésének a teljesítése, az I. rendű alperes e kötelezettsége nem mentesülhet teljesítőképessége hiányára hivatkozással. A felperes tulajdonjoga bejegyzésének hiányában mellőzte a földhivatal megkeresését.

A másodfokú bíróság további indokai szerint a felperes 2010. május 17-én az I. rendű alperes bűncselekményt is megvalósító magatartása miatt költözött el az ingatlanból, azt használni nem tudja, használati díj megfizetése iránti igénye megalapozott, azonban ez a

díj a 2013. április 4-i megállapodás létrejöttéig illeti meg a felperest, hiszen a felek a megállapodásukkal a közös tulajdont megszüntették.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése és a keresetet elutasító ítélet meghozatala iránt - az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a régi Ptk.) 140.§ (1) bekezdés, 148.§ (2) bekezdés, 215.§ (1) bekezdésében foglaltakat. A perben eljáró bíróságok teljesítőképességének hiányában jogszabálysértő módon kötelezték a megváltási ár megfizetésére. Mivel az elsőfokú eljárás során úgy nyilatkozott, hogy a felperessel megkötött megállapodásban foglaltaktól eltérően a megváltási összeget nem tudja kiegyenlíteni, a bíróságoknak vizsgálniuk kellett volna a teljesítőképességét és csak akkor lehetett volna őt a megváltási összeg megfizetésére kötelezni, ha teljesítőképese. Teljesítőképességének hiánya azt is jelenti, hogy a közös tulajdon megszüntetésének azon formájához, amit a bíróságok alkalmaztak nem járult hozzá, egyébként is a közös tulajdon megszüntetéséhez a II. rendű alperes hozzájárulása is szükséges lett volna, enélkül a 2013. április 4-ei megállapodást „létre nem jöttek” kell tekinteni. A keresetet el kellett volna utasítani, mert nincsen olyan mód, amelyen a közös tulajdon megszüntethető lenne.

További érvei szerint: a perbeli ingatlant 2013. március végéig nem csak ő lakta, hanem a felperessel közös gyermekük is, csak a tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrészt használta, és nem tanúsított olyan magatartást, ami akadályozta volna a felperest az ingatlan használatában. A felperes egyébként sem járult hozzá az ingatlan fenntartási költségeinek viseléséhez, amely költség kiegyenlíti a használati díj összegét.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására és költségeinek megtérítésére irányult. Előadta, hogy az I. rendű alperes a megállapodásban foglaltak ellenére nem vett fel kölcsönt, a megváltási árat nem fizette meg, és a II. rendű alperes követelését sem egyenlítette ki teljes mértékben.

A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A Pp.270.§ (2) bekezdésében és a 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálatot anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt megalapozhatja; utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

Előrebocsátja a Kúria, hogy a Pp.275.§ (2) bekezdése alapján a

jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértés szempontjából és a perben megállapított tényállás alapján bírálhatta felül.

Az I. rendű alperes által meghatározott felülvizsgálati keretek között a jogerős ítéleti döntés nem jogszabálysértő, a Kúria egyetért annak helytálló indokaival is, azokat nem kívánja megismételni, csupán a felülvizsgálati kérelemben foglalt többirányú érvelés kapcsán mutat rá az alábbiakra:

A közös tulajdon megszüntetésének módjait a régi Ptk. 148.§-a szabályozza. A közös tulajdon megszüntetésének egyik formája az, amikor a bíróság a közös tulajdon tárgyait - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték fejében egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adja. A közös tulajdon tárgyát az ingatlan esetében a bíróság úgy adhatja egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába, hogy kötelezően elrendeli a másik vagy a többi tulajdonostárs illetőségének megváltását. A megváltási ár megfizetésére a tulajdonostárs akkor kötelezhető, ha igazolja, hogy az ellenértéket a másik félre is méltányos határidőben és módon ki tudja egyenlíteni, azaz a megváltási ár megfizetése tekintetében teljesítőképes, ebből pedig az is következik, hogy a bíróságnak vizsgálnia kell annak a tulajdonostársnak a teljesítőképességét, akit a megváltási ár megfizetésére kötelez.

Az adott esetben azonban a perbeli ingatlan közös tulajdonát nem a bíróság szüntette meg, hanem maguk a tulajdonostársak, mégpedig a 2013. április 4. napján megkötött megállapodásukkal. A megállapodás érvényességét egyik szerződő fél sem támadta, ezért azt érvényesnek és a volt házasfelekre irányadónak kell tekinteni. A jogerős ítéletet hozó bíróság ebből következően helyesen állapította meg, hogy a per tárgya nem az adott ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése volt, hanem a felperes - 2013. április 4-én kötött megállapodásból eredő - kötelmi igényének a teljesítése, ekként az I. rendű alperes marasztalásának alapja nem a régi Ptk.148.§ (2) bekezdése, hanem a felperes és az I. rendű alperes megállapodása. Mivel az I. rendű alperes a már többször említett megállapodásban fizetési kötelezettség teljesítését vállalta, nem a perben eljáró bíróságok kötelezettsége volt az I. rendű alperes teljesítőképességének vizsgálata. Az a körülmény, hogy az I. rendű alperes nem képes megfizetni a 4.050.000 forintot, nem mentesíti az I. rendű alperest az általa vállalt fizetési kötelezettség alól.

Tekintettel arra, hogy felperes végül nem kérte tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, a közös tulajdont pedig maguk a tulajdonostársak szüntették meg, az I. rendű alperes nem hivatkozhat alappal arra sem, hogy a közös tulajdon megszüntetésének az adott módjához nem járult hozzá, hiszen a megállapodásba foglalt megszüntetési mód alkalmazását saját maga

vállalta. Megjegyzi a Kúria: ha a közös tulajdont a bíróság szüntette volna meg akként, hogy a felperes tulajdoni hányadát az I. rendű alperes tulajdonába adja, ehhez az I. rendű alperes beleegyezése nem lett volna szükséges, hiszen az ingatlant az életközösség megszűnése óta az I. rendű alperes lakja.

Abból következően, hogy az előbbieken kifejtettek szerint az ingatlan közös tulajdonát nem a bíróság szüntette meg, nem a bíróság feladata volt annak eldöntése, hogy a közös tulajdon megszüntetésének melyik a leginkább célravezető, egyik félre nézve sem méltánytalan módja. Azt sem kellett a bíróságnak vizsgálnia, hogy az egyes megszüntetési módok feltételei fennállnak-e, azaz a bíróság a felek által érvényesített igények és a perben megállapított tényállás alapján nem juthatott arra a következtetésre, hogy a közös tulajdon megszüntetését mellőzni kell, mert az valamelyik tulajdonostárs kárára vagy jogos érdekeinek sérelmére történne, ezen az alapon a kereset elutasítására nem volt lehetőség.

A II. rendű alperest az I. rendű alperessel szemben fennálló követelésének biztosítására jelzálogjog illeti meg az adott ingatlan egészére vonatkozóan. Ha a bíróság szünteti meg az ingatlan közös tulajdonát, nem mellőzhető a jelzálogjog jogosultjának nyilatkozata, az adott esetben azonban az I. rendű alperes a megállapodásban vállalta a megváltási ár megfizetését, és a pénzfizetési kötelezettséget tartalmazó megállapodás létrejöttéhez nem volt szükség a II. rendű alperes hozzájárulására.

Az I. rendű alperes az adott ingatlant illetően nem vitatta a felperes használati igényének alapját: nem hivatkozott arra, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül - házastársi közös vagyon jogcímén - megszerzett tulajdoni igény nem ad alapot a felperes számára használati díj-követelésre, ezért csupán megjegyzi a Kúria: a családjogi ítélkezési gyakorlat az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdont szerző házastárs (volt házastárs) ingatlanhasználati jogosítványait (mind a használat jogát, mind pedig a használati díj fizetését illetően) azonosnak tekinti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoggal rendelkező házastárs jogaival.

A felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán kiemeli a Kúria: a házassági bontóperben feltárt tényállás szerint a felperes az I. rendű alperes magatartása miatt költözött el az ingatlanból, és ezt cáfoló adat az ingatlannal kapcsolatos igények tárgyalása során nem merült fel. A nagykorú gyermek lakáshasználatának biztosítása nem olyan méltányolandó körülmény, amely mentesíthetné az I. rendű alperest a használati díj megfizetése alól, az I. rendű alperes pedig a per korábbi szakaszaiban nem terjesztett elő követelést a felperessel szemben az ingatlan fenntartási költségeinek megtérítésére és beszámítására, erre vonatkozó igénnyel a felülvizsgálati eljárásban már nem léphet fel.

A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet - minthogy az nem sérti a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi jogszabályokat - a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazásra kerülő Pp.78.§ (1) bekezdése szerint az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő I. rendű alperes viseli a saját felülvizsgálati költségét és köteles a felperes felülvizsgálati költségének a megfizetésére, amely a felperes képviselőjét ellátó jogi képviselő megbízási díjának (40.000 forint) és készkiadásának (11.450 forint) összege. A Kúria a munkadíj megállapítása során figyelemmel volt a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2.§ (1) bekezdés a) és b) pontjaiban foglaltakra.

A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, megtérítést igénylő felülvizsgálati költsége nem merült fel, ezért erről a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

Az I. rendű alperes teljes személyes költségmentessége miatt a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (Kmr.) 13.§ (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a 14.§-ban foglaltak alapján az állam viseli.

Budapest, 2015. január 28.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Mocsár Attila Zsolt s.k. előadó bíró, Dr. Varga Edit s.k. bíró