

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.803/2013/5.szám

A Kúria a dr. Balogh Zoltán ügyvéd által képviselt I-II. rendű felpereseknek a dr. Zakár András pártfogó által képviselt alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Győri Városi Bíróság előtt P.20.632/2009. számon folyamatban volt, és a Győri Törvényszék mint másodfokú bíróság 1.Pf.20.169/2013/6. számú ítéletével elbírált perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről 64. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a Győri Törvényszék 1.Pf.20.169/2013/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek személyenként 60.000 (hatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az alperest képviselő pártfogó ügyvéd díja a teljes egészében pervesztes alperes terhén marad.

A le nem rótt 486.500 (négy száznyolcvanhatezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az 1. számú ingatlan 1/4-1/4-1/2 tulajdoni hányad arányban az I-II. rendű felperesek és az alperes közös tulajdona. A felperesek tulajdoni hányadukhoz öröklés jogcímén, édesanyjuk halálát követően jutottak, aki egyébként az alperes testvére volt. Az alperes szintén öröklés útján szerezte meg az 1/2 tulajdoni hányadot. Az ingatlan beépítetlen, egységes birtoktestet képez a 2. számú ingatlannal.

A 2. számú ingatlan szintén a peres felek 1/4-1/4-1/2 arányú közös tulajdona, amely tulajdoni hányadok öröklés jogcímén jutottak. A 2. számú ingatlanon lakóház és három melléképület áll. A perbeli ingatlanokat egyik fél sem lakja és nem is használja.

A 2. számú ingatlanon álló lakóház 1972-ben épült, abban ezt

követően az alperes és szülei laktak. A szülők és az alperes együttélése során az alperes házasságot kötött, házastársa az ingatlanba szintén beköltözött, majd itt születtek közös gyermekeik is. Az alperes házassága később felbontásra került, házastársa és gyermekei az ingatlanból ezt követően elköltöztek, és az alperes ismét szüleivel maradt abban, ott velük közös háztartást tartott fenn, édesanyjának 1985-ben, illetve édesapjának 1988-ban bekövetkezett haláláig. Az alperes szüleivel közösen viselte a perbeli ingatlannal kapcsolatos kiadásokat, az együttélés során felmerülő költségeket, így a 90 m²-es melléképület létesítésének költségeit is.

Az alperes jelenleg élettársával lakik együtt; a perbeli ingatlanokat 2007. január 12. napján hagyta el. Az eltelt időben az ingatlanok állapota, állaga az állagmegóvó, fenntartó és karbantartó munkálatok elmaradása miatt leromlott. A telekrész elhanyagolt, gondozatlan, a mellék- és lakóépületek teljes felújításra szorulnak, azokon a létesítésük óta a legszükségesebb állagmegóvó munkálatok sem kerültek elvégzésre, emellett a lakóház vízvezetékrendszere szétfagyott állapotban van.

A 2. számú ingatlan forgalmi értéke 8.150.000 forint. A 2. számú ingatlanra a szennyvíz és gázbekötést az alperes végezte el. Az alperes a 2. számú ingatlanon álló lakóházon 2003-ban kéményfelújítást végzett, amelynek költsége - a megvalósítás évében - 9.891 forint volt. Az alperes a 2. számú ingatlanon elvégzett épületlétesítéssel (melléképületek), valamint a fenti közműberuházással 1.250.000 forint értékű értékemelkedést ért el.

A felperesek kereseti kérelme a perbeli ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetésére irányult. A tulajdonközösség megszüntetését elsődlegesen akként kérték, hogy az alperes a tulajdoni hányadaikat fejenként 2.500.000 forint megfizetése mellett váltsa magához, másodlagosan a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését kérték akként, hogy az árverési értékesítést a bíróság az ingatlanok beköltözhető állapotában rendelje el, az alperest ezzel összefüggésben kötelezze birtokbaadásra, a legkisebb árverési vételár pedig összesen 10.000.000 forintban kerüljön megállapításra, amelyet a tulajdonostársak közös tulajdoni illetőségük arányában rendeljen felosztani. A felperesek elismerték, hogy a 2. számú ingatlanra történt gáz- és csatornabekötés kizárólag az alperes beruházásának eredménye.

Az alperes előadta, hogy a felperesek tulajdoni hányadának megváltására abban az esetben hajlandó, ha az általa 5.580.000 forint körüli összegben elfogadott forgalmi érték alapul vételével a felpereseknek járó megváltási árból leszámításra kerülnek a 2. számú ingatlanon általa elvégzett állagmegóvó, fenntartó munkálatok

költségei. Kifejtette, hogy a fentiek szerint a felpereseknek tulajdoni illetőségeik ellenértékeként járó 400.000-500.000 forint közötti összegeket részletben tudná teljesíteni, mivel annak egyösszegben történő megfizetésére nem képes. Kifejtette azt is, hogy mindkét ingatlan vonatkozásában ellenzi a tulajdonközösség árverési értékesítés útján történő megszüntetését.

Arra az esetre, amennyiben a felperesek keresete szerinti árverési értékesítésről határozná a bíróság, kiköltözési kötelezettségének mellőzését kérte azzal, hogy a bíróság a javára alapítson haszonélvezeti jogot.

Előadta, hogy 2007. január 12. óta élettársával él együtt az élettársa tulajdonát képező ingatlanban, azonban lakhatása itt szívésségi alapon biztosított, így az az élettársi kapcsolat fennállásától függ.

Állította, hogy a szülei halála óta eltelt időben a felperesek édesanyja a közös tulajdon megszüntetését arra tekintettel nem kezdeményezte, hogy házasságkötésekor, illetve elköltözésekor a szülők 180.000 forintot adtak neki, annak érdekében, hogy a későbbiekben az ő kizárólagos tulajdonjogát ne tegye vitássá.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte a perbeli ingatlanokon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését az alábbi feltételekkel:

Az árverési értékesítésre mindkét ingatlan tekintetében a beköltözhető állapotban kerül sor azzal, hogy az értékesítés sikere esetén a bíróság kötelezte a tulajdonosokat, hogy az árverési vételár feleknek történő megfizetésétől számított 30 napon belül mind az 1. számú, mind a 2. számú ingatlant kiürítve bocsássák az árverési vevő birtokába. Az 1. számú ingatlan legkisebb árverési vételárát 320.000 forintban állapította meg, ezen árverési vételárból az I-II. rendű felperest fejenként 80.000 forint, az alperest 160.000 forint illeti meg. Amennyiben az árverés során a legkisebb árverési vételárnál magasabb összeget sikerül elérni, úgy a 320.000 forintot meghaladó vételárrészt a fenti elszámolást követően a felek között akként kell felosztani, hogy abból az I. rendű és a II. rendű felperesnek fejenként $\frac{1}{4}$, az alperesnek $\frac{2}{4}$ mértékű rész jár.

Az elsőfokú bíróság a 2. számú ingatlan legkisebb árverési vételárát 8.150.000 forintban állapította meg azzal, hogy az I-II. rendű felpereseket fejenként 1.722.527 forint illeti meg, az alperest pedig 4.704.946 forint. Arra az esetre, ha az árverés során a legkisebb vételárnál magasabb összeget sikerül elérni a 2. számú ingatlan tekintetében, úgy a 8.150.000 forintot meghaladó vételárrész felosztása tekintetében akként rendelkezett, hogy az I-

II. rendű felperesnek fejenként 1/4, az alperesnek pedig 2/4 rész jár.

Az elsőfokú bíróság szerint megállapítható volt, hogy a magát 400.000-500.000 forint erejéig teljesítőképesnek állító alperes részéről a felperesek tulajdoni illetőségének a megváltása nem lehetséges. Utalt rá, hogy a felek egyezően adták elő, hogy a perbeli ingatlanokon fennálló közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetése nem lehetséges.

Rámutatott, hogy az alperes a kiköltözési kötelezettségének mellőzését illetően bizonyítást nem indítványozott. E körben azt adta elő, hogy 2007 óta nem lakja az ingatlanokat, élettársával él együtt, azonban élettársi kapcsolatánál fogva fennálló lakhatása járulékos jellegű. Az elsőfokú bíróság egyéb adatok hiányában az alperes ezen hivatkozása alapján nem találta megállapíthatónak, hogy az alperes kiköltözésre kötelezése a méltányolható érdekeit súlyosan sértené.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a szakértői bizonyítás adatai szerint is elmaradtak a legszükségesebb állagmegőrző munkálatok. Ha az alperest az elsőfokú bíróság bennmaradásra jogosítaná fel, az ingatlanok műszaki állapotának további romlása folytán e körülmény újabb értékvesztést eredményezne, elsősorban a lakóházas ingatlanon.

Az alperes által előterjesztett fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az alperes fellebbezésében - egyebek mellett - a felperesek kereseti kérelmének az elutasítását arra hivatkozással is kérte, hogy szülei még életükben a felperesek édesanyjának 180.000 forintot adtak át annak érdekében, hogy utóbb az ő tulajdoni részarányát a perrel érintett ingatlanokban ne tegye vitássá. Az alperes erre vonatkozólag kérte V. M. tanúkénti kihallgatását. A másodfokú bíróság észlelte, hogy az elsőfokú bíróság - figyelemmel az I. rendű felperes vitatására - elmulasztotta kiosztani az alperes tekintetében a bizonyítási terhet arra vonatkozólag, hogy az alperest terheli annak bizonyítása, hogy az I. és II. rendű felperes jogelődje 180.000 forintot kapott azért, hogy a perbeli ingatlanokra további igényt utóbb ne támasszon.

A másodfokú bíróság ezért tanúként kihallgatta V. M. Megítélése szerint azonban az alperes a tanú vallomásával nem támasztotta alá azt az állítását, hogy még a szülők életében a 180.000 forint átadásával megváltotta a felperesek tulajdoni hányadait, hiszen a peradatok alapján a szülők életében építkezések is zajlottak, a szülők halála után az alperes és az akkor még élő testvére viszont

egymással az esetleges beruházásokra figyelemmel nem számoltak el. Abból, hogy a tanú tudott arról, az alperes néhai szülei támogatták az I. és II. rendű felperes jogelődjét és annak családját, nem következik az, hogy az ingatlan tulajdoni helyzetét is elrendezték volna. Rámutatott, hogy bár időközben a szülők meghaltak, ekkor sem látták szükségét az élő gyermekek - az alperes és az akkor még élő testvére, vagyis az I. és II. rendű felperes édesanyja - annak, hogy rendezzék a tulajdoni viszonyokat. Erre figyelemmel azt állapította meg, hogy az alperes nem tudta bizonyítani: még szülei életében az ingatlan jogi helyzete rendezésére került sor.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint ugyancsak helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes köteles az ingatlan kiürítésére. Ezt azzal indokolta, hogy a perbeli esetben az alperes maga is beismerte, hogy a perrel érintett ingatlanokat nem lakja, ezért bennmaradásra sem jogosítható fel.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely - tartama szerint - a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, és olyan határozat meghozatalára irányult, amely folytán a perbeli ingatlanon őt használati jog illeti meg. A másodlagos felülvizsgálati kérelem - szintén tartama szerint - arra irányult, hogy a perbeli ingatlan árverési vételára őt illesse meg. Hivatkozott arra is, hogy a felperesek a közös tulajdon megszüntetése iránti igényükkel joggal való visszaélést követtek el.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartását célozta.

A Kúria előre bocsátja, hogy a Pp. 270.§ (1) bekezdésére figyelemmel a jogerős ítélet csak olyan kérdésben támadható, amely az első- és másodfokú eljárásnak is tárgya volt. Az alperes a korábbi eljárásban nem hivatkozott arra, hogy a felperesek a közös tulajdon megszüntetése iránti igényükkel joggal való visszaélést követtek el, ezért erre a körülményre hivatkozni a felülvizsgálati eljárásban már nincs lehetőség.

A Pp. 270.§ (2) bekezdésének a Pp. 275.§ (3) bekezdésével való összevetéséből adódó helyes értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére nincs lehetőség. A jogerős ítélet jogszabálysértő volta csak akkor állapítható meg, ha az ügyben eljáró bíróságok a tényállást iratellenesen állapították meg, vagy a bizonyítékok egybevetése során a logika szabályaival ellentétes, okszerűtlen jogi következtetést vontak le. A perbeli esetben ez nem volt megállapítható.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az alperest terhelte annak a bizonyítása, hogy jogelődei korábban a felperesek jogelődjének 180.000 forintot, a közös tulajdonból eredő igények végleges

rendezése érdekében átadott. A másodfokú bíróság ebben a körben további bizonyítást is lefolytatott, és V. M. tanú kihallgatása után jutott arra a meggyőződésre, hogy az alperes nem tudta hitelt érdemlően bizonyítani állításait. A jogerős ítéletben foglalt következtetéssel a Kúria is egyetértett, annak indokait megismételni nem kívánja, csupán a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 254. § (3) bekezdése alapján utal e körülményre.

Mindazonáltal a Kúria szükségesnek tartja annak hangsúlyozását is, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 147.§-ára figyelemmel a közös tulajdon csak a tényleges tulajdonostársak megállapodása alapján szüntethető meg. Az fogalmilag kizárt, hogy a korábbi tulajdonos - az alperes szülei vagy azok egyike - a későbbi tulajdonostársak egyikével - a felperesek édesanyjával - az utóbbi későbbi tulajdoni viszonyaira kiható szóbeli megállapodást kössön. Azt pedig egyik fél sem állította, hogy korábban valamelyik törvényes örökös az örökrészéről lemondott [Ptk. 660.§ (1) bek.] vagy a várt örökség tárgyában írásbeli megállapodásra került sor. [Ptk. 603.§ (1) bek.]

A Kúria szintén egyetértett a jogerős ítéletben foglaltakkal abban, hogy a perbeli esetben nem álltak fenn annak a feltételei, hogy a bíróság az alperesnek mint a perbeli ingatlanban lakó tulajdonostársnak haszonélvezeti - a felülvizsgálati kérelem szerint - használati jogot biztosítson. Ahogy arra a másodfokú bíróság helyesen hivatkozott, az alperes az eljárás során maga is elismerte, hogy nem lakik az ingatlanban, így az 1/2008. (V.19.) PK véleményben foglaltak alkalmazására nem volt lehetőség.

A kifejtettekre tekintettel a Kúria a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a Kúria az alperest kötelezte a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint a felperesek felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely jogi képviselőjük munkadíjából áll.

Az alperes teljes mértékben pervesztes lett, a felülvizsgálati eljárás során őt pártfogó ügyvéd képviselte. A jogi segítségnyújtás keretében kirendelt pártfogó ügyvéd díja a Pp. 87.§ (2) bekezdése értelmében az alperest terheli. A pártfogó ügyvéd díjának megállapításáról és kiutalásáról a 2007. évi CLII. törvénnyel módosított 2003. évi LXXX. törvény 62. §-a szerint a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz az elsőfokú bíróság értesítését követően.

*Az alperes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati
eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1)
bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.*

Budapest, 2014. szeptember 3.

*Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó
bíró, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró*