

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.333/2015/3.szám

A Kúria a dr. Miklós Endre ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljáró alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Marcali Járásbíróság előtt 3.P.20.396/2013. számon folytatott és másodfokon a Kaposvári Törvényszék 1.Pf.20.103/2015/2. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

A le nem rótt 150.000 (Százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A peres felek élettársak voltak, élettársi közösségük 2008. december 17-én megszűnt, az alperes elköltözött az 1/2-1/2 arányú osztatlan közös tulajdonukban álló perbeli ingatlanból. A 2009. január 28-án létrejött adásvételi szerződés szerint a felperes 1.500.000 forint vételárért megvásárolja az alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát, a vételárat a felperes vevő az alperes részére a szerződés aláírása előtt megfizette, annak átvételét az alperes a szerződés aláírásával elismerte. A felperes szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzési kérelmét a földhivatal a jelzálogjogosultak, valamint az elidegenítési tilalom jogosultja jóváhagyásának hiánya miatt elutasította, és ugyanezen okból a 2009. április 6-án azonos tartalommal megkötött adásvételi szerződés sem eredményezte a felperes tulajdonjogának bejegyzését.

Mivel a felperes visszafizette a közösen felvett kölcsönt, az ingatlan 2013-ban tehermentessé vált, azonban a felek a továbbiakban nem tudtak megállapodni a közös tulajdon megszüntetéséről, ezért a felperes keresettel kérte, hogy a bíróság az alperes tulajdoni illetőségét az adásvételi szerződések értelmében részére kifizetett vételár ellenében adja felperesi tulajdonba, ily módon szüntesse meg a közös tulajdont. Kérte a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetését is.

Az alperes által ugyancsak a közös tulajdon megszüntetése iránt indított pert, melyben tulajdoni hányada felperes általi

megváltását, teljesítőképesség hiányában az árverési értékesítés elrendelését és használati díj megfizetését kérte, az elsőfokú bíróság a jelen perhez egyesítette és az alperes keresetét a továbbiakban viszontkeresetként kezelte. Az alperes tagadta, hogy a felperestől vételárat vett át, arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződéseket kényszer és fenyegetés hatására írta alá.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a közös tulajdont a felperes és az alperessel közös kiskorú gyermekei által lakott állapotban történő árverési értékesítés útján rendelte megszüntetni. A legkisebb árverési vételárat a lakottságra figyelemmel szakértői vélemény alapján 1.700.000 forintban határozta meg, azzal, hogy abból 1.515.000 forint az alperest, 185.000 forint a felperest illeti, magasabb vételár esetén a különbözet 40/60% arányban oszlik meg közöttük, a végrehajtással felmerült költségeket pedig a felek egyenlő arányban viselik. Az ingatlan használati díját 2010. június 1. és 2011. december 31. között 85.500 forintban, 2012. január 1-jétől 2014. június 30-ig pedig 263.500 forintban állapította meg, és kötelezte a felperest, hogy 30 napon belül fizessen meg az alperesnek 52.100 forint, 2014. július 1-jétől pedig minden hónap 20. napjáig havi 8.500 forint többlethasználati díjat. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette: az ingatlan természetben nem osztható meg, ezért a közös tulajdon megszüntetését a megváltás és az árverés szempontjából vizsgálta. Bizonyítottak találta, hogy az alperes az adásvételi szerződéseket a felperesi részről érkező fenyegetés hatására írta alá, ezért kimondta, hogy a vételár átvételét elismerő szerződéses nyilatkozat nem érvényes. Mivel a peres felek a megváltáshoz szükséges fedezettel nem rendelkeztek, kizárólag az árverés lehetősége adódott a közös tulajdon megszüntetésére. Megállapította, hogy a felek megállapodása szerint az életközösség megszakadása után az ingatlant a felperes és a két közös kiskorú gyermek volt jogosult használni, a felperes a perben is úgy nyilatkozott, hogy nincs hova költöznie, ezért az árverés csak lakottan volt elrendelhető, nem volt mód a lakáshasználat korlátozására sem. A felperes által végzett értéknövelő beruházások figyelembevételével határozta meg a legkisebb vételárból a feleket megillető összegeket, a lakottság értékcsökkentő hatását teljes egészében a felperesre terhelve. Álláspontja szerint azzal, hogy a felperes az alperes illetőségének tulajdonjogát adásvétel útján nem szerezhette meg, a körülmények megváltoztak és az alperes jogosult arra, hogy a felperestől többlethasználati díjat kérjen. A lejárt használati díj tartozásba a felperes által kizárólagosan fizetett törlesztőrészleteket beszámítva határozta meg a felperes fennmaradó használati díj tartozását, a jövőre nézve pedig a közös tulajdon megszüntetéséig kötelezte a felperest a használati díj szakértő által meghatározott összegének fizetésére. Kitért arra, hogy a felperes kizárólagos használati joga 2009. január 1-jétől az alperessel kötött

megállapodáson alapult, díjfizetési kötelezettsége a körülmények változása folytán utóbb, 2009. július 1-jétől vált megalapozottá, míg az ezt meghaladó használati díjigény tekintetében a viszontkeresetet elutasította.

A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva, az alperest illető vételár összegét 1.269.000 forintra mérsékelte, míg a felperesnek járó összeget 431.000 forintra felemelte, a legkisebb árverési vételárat meghaladó vételár felosztási arányát pedig 50-50 %-ra módosította. Mellőzte a felperes lejárt és folyamatos használati díj fizetésére kötelezését, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészítette azzal, hogy az adásvételi szerződésekben foglalt 1.500.000 forint vételárat a felperes nem fizette meg, az alperest ért jogellenes fenyegetés tényét azonban nem látta igazoltnak, ezért a szerződés részleges érvénytelenségének kimondását mellőzte. Helytállónak tartotta az elsőfokú bíróság által alkalmazott közös tulajdon megszüntetési módot, de nem értett egyet azzal, hogy a lakottság értékcsökkentő hatását kizárólag a felperesnek kell viselnie, ezért a közös gyermekek bentlakásának 500.000 forintban meghatározott értékcsökkentő hatását az alperes törvényben előírt kötelezettségére figyelemmel 50%-ban rá terhelte. Indokolatlannak találta a többletvételárból való részesedés eltérő arányát is, ezért azt azonos mértékűre módosította. Utalt arra: az alperes saját döntése alapján nem használja az ingatlant, használati díjra ezért nem jogosult. Mivel pedig a felperes a kölcsön törlesztőrészleteket a használati díj tartozásába kérte beszámítani, az azonban alaptalannak bizonyult, nem volt olyan követelés, amely a beszámítás tárgya lehetett volna.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet megváltoztatásával, az alperes tulajdoni hányadának felperesi tulajdonba adása útján kérte a közös tulajdon megszüntetését. Hangsúlyozta: okirat bizonyítja, hogy az 1.500.000 forint összegű vételárat az alperes átvette, azzal szemben az alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy pénz átadására nem került sor. Nézete szerint az eljáró bíróságok a bizonyítás terhét jogellenesen megfordítva, számára írták elő annak igazolását, hogy ellenértéket fizetett. A bíróságok azt is tévesen értékelték a terhére, hogy az ingatlanból nem kíván elköltözni, holott ezt a vételár kifizetése indokolja. Rámutatott: a jogsértő jogerős ítélet alapján kétszer vásárolná meg az alperes tulajdoni hányadát.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem alapos.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a közös tulajdon megszüntetésének módját támadta, állítva, hogy az adott esetben nem az árverés, hanem az alperes illetőségének felperes általi megváltása lett volna a méltányos megszüntetési mód, különös tekintettel arra, hogy a megváltási ár megfizetését a 2009-ben aláírt szerződések bizonyítják.

A Kúria előjáróban rámutat: a Pp.270.§ (2) bekezdésének és a 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből kitűnően sikeres felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárási szabálysértés lehet. Az eljárt bíróságok mérlegelési tevékenységének esetleges hibája (Pp.206.§) csak kivételesen, kirívóan okszerűtlen vagy a logika alapvető szabályaival ellentétes eljárás esetén eredményezheti a felülvizsgálat sikerét. Az adott esetben a felperes álláspontja szerint a bizonyítási eljárás szabályainak téves alkalmazása, majd a bizonyítékok kirívóan okszerűtlen értékelése eredményezte a jogerős ítéletben foglalt, számára sérelmes döntést.

Arra helytállóan utalt a felperes, hogy a peres felek jogvitájának elbírálása során valóban nem lehetett eltekinteni az előzményektől: a közös tulajdon megszüntetése tárgyában a felek által 2009-ben kötött adásvételi szerződésektől. Bár mindkét szerződés érvényes volt, a jelzálogjogosultak hozzájárulásának hiányában 2009-ben alkalmatlan a tulajdonosváltás átvezetésére. Ez az akadály azonban 2013-ra elhárult, ezért a 2009. április 6-án megkötött adásvételi szerződés alapján megnyílt a lehetőség a felperes tulajdonjogának bejegyzésére.

Nem hagyható figyelmen kívül, hogy a konkrét esetben a bejegyzés ismételt kérelmezése helyett mind a felperes, mind az alperes közös tulajdon megszüntetése iránti pert indított, ebből pedig az a következtetés adódik, hogy a felek közös akarattal félretették a 2009-ben kötött szerződéseket, és a közös tulajdont mindketten fennállónak tekintették. A kifejtettek jogi jelentősége a jelen perre nézve az, hogy a 2009. április 6-án aláírt szerződés a felek akaratából megszűnt, ezért a továbbiakban nem képezte akadályát a közös tulajdon bíróság által történő megszüntetésének.

A felülvizsgálati kérelem érdemét illetően az adásvételi szerződésben feltüntetett - az okirat szerint átadott - vételár (megváltási ár) kérdésében kellett a Kúriának állást foglalnia. A vételár átadását tartalmazó okiratok teljes bizonyító erejű magánokiratok (Pp.196.§), azaz az ellenkező bebizonyításáig teljes bizonyítékul szolgálnak arra, hogy kiállító az abban foglalt nyilatkozatot megtette, elfogadta vagy magára kötelezőnek ismerte el [Pp. 196.§ (1) bekezdés]. A törvényi fogalom maga tartalmazza tehát az okirattal szembeni ellenbizonyítás lehetőségét, mely e körben az alperest terhelte. Az elsőfokú bíróság Pp.3.§ (3) bekezdése szerinti tájékoztatása a 2010. szeptember 7-i tárgyaláson

a jegyzőkönyv tartalma szerint ennek megfelelt (2010. szeptember 7-i tárgyalási jegyzőkönyv 5. oldal 5. bekezdés), és az így beszerzett bizonyítékokat is helytállóan mérlegelték a bíróságok: a mérlegelés eredményeként nem lehetett tényként megállapítani, hogy a felperesnek volt másfél millió forint készpénze, amit átadott az alperesnek. Mindkét bíróság helytállóan tekintette valószínűtlennek, hogy 2008 decemberében a felperes 500.000 forint megtakarítással rendelkezett, munkája ugyanis csak az alperesnek volt, és a megtakarítás ellen szól az is, hogy a feleket több adósság is terhelte. Nincs értékelhető adat az adapter értékesítésére, a felperes előadása szerinti magánkölcsönt nyújtó unokatestvér pedig a felperes jelenlegi élettársa, hozzátartozó, akinek tanúvallomása nem elegendő az okirattal szembeni bizonyítékok gyengítésére. A szerződéseket szerkesztő ügyvéd tanúvallomása sem nyújtott értékelhető információt, abból csak az volt megállapítható, hogy pénzátadás a jelenlétében nem történt. Az eljáró bíróságok a kifejtettek szerint a rendelkezésre álló valamennyi adat együttes értékelésével helytállóan vontak következtetést arra, hogy az okiratban foglaltakkal szemben valójában nem került sor másfél millió forint átadására.

A bizonyítási eljárás alakulásának megfelelően, a tulajdonostársak vagyoni és személyi körülményeinek mérlegelésével a bíróságok helyesen választották a közös tulajdon megszüntetésének módjaként az árverési értékesítést [a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 148.§ (3) bekezdés], és a vételár felosztásával kapcsolatos másodfokú ítéleti rendelkezés is helyes.

A kifejtettek értelmében, mivel jogszabálysértés nem történt, a Kúria a Pp.275.§ (3) bekezdése értelmében a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdésének megfelelően, a felülvizsgálattal élő felperes költségmentességére figyelemmel rendelkezett a felülvizsgálati eljárás illetékének viseléséről a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdésének, valamint a 14.§-ának megfelelően. Egyéb elszámolható költség a felülvizsgálati eljárásban nem merült fel, arról a Kúriának rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2016. február 10.

Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Varga Edit s.k. előadó bíró, Dr. Kovácsfi László s.k. bíró