

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Kozma Zoltán ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Kussinszky Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Kussinszky Péter pártfogó ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2007. október 15. napján kelt 11.P.21.419/2006/15. számú ítélete ellen a felperes részéről 17. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a felperes kereseti illeték fizetési kötelezettségét 763.200 (Hétszázhatvanháromezer-kettőszáz) forintra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - az alperest képviselő pártfogó ügyvéd részére 240.000 (Kettőszáznegyvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget, míg az államnak - felhívásra - 763.200 (Hétszázhatvanháromezer-kettőszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes: a 2000. június 20-án elhunyt ... testvére, az ... számú ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát - amelyhez néhai ... az alperessel 1997. március 6-án megkötött ajándékozási szerződés alapján jutott - örökléssel szerezte meg. Az ajándékozási szerződés 5. pontja szerint: „A megajándékozott tudomásul vette, hogy mivel a teljes ingatlan lakott, ezért oda ténylegesen beköltözési joggal nem rendelkezik.”

A felperes a keresetében a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetését úgy kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a lakóház padlós szobája kizárólagos használatának az árverési vevő rendelkezésére bocsátására, illetőleg amennyiben az árverési vevő legalább 29 m² területű félkomfortos lakást felajánl a részére,

kötelezze az alperest kiköltözésre. A felperes az alperessel szemben többtelehasználati díj iránti igényt is érvényesített.

Az ingatlanszakértői vélemény beszerzésére kiterjesztett bizonyítási eljárás során feltárt peradatok mérlegelésének eredményeként az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. A felperest az alperes részére 819.600 forint perköltség, az állam részére 900.000 forint le nem rótt kereseti illeték, valamint a bíróság gazdasági hivatala részére 41.850 forint megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint néhai ... a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát használati jogosultság nélkül kapta meg az alperestől az érzelmi kapcsolatuk tartama alatt 1997. március 6-án kötött ajándékozási szerződés 5. pontja értelmében. Az ajándékozási szerződés hivatkozott pontjában foglalt megállapodás a felperes többtelehasználati díj iránti követelésének megalapozottságát kizárja. Ezt az álláspontját az elsőfokú bíróság azzal is alátámasztotta, hogy néhai ... az alperessel szemben a kapcsolatuk megszakadása után semmilyen igényt nem érvényesített, a perbeli ingatlanhányadot a végrendeletéből is kihagyta. Bizonyítottanak fogadta el az elsőfokú bíróság az alperesnek azt az állítását is, hogy a perbeli ingatlanra fordított jelentős összegű beruházásait az eladott kispesti lakásának vételára fedezte. Abból a tényből, hogy az alperes a korábbi lakását eladta és a perbeli ingatlanon beruházásokat végzett, az elsőfokú bíróság arra következtetett, hogy az alperes a perbeli ingatlan korábbi tulajdonosával: ...el kötött életjáradéki szerződése alapján végleges tartózkodásra rendezkedett be az ingatlanba. Álláspontja szerint az ingatlanon fennálló közös tulajdonnak a felperes által kért feltételekkel történő megszüntetése azzal a következménnyel járna, hogy az életjáradéki szerződést teljesítő alperes a házból kiköltöztethetővé válna, esetleg az árverési vevővel meg kellene osztania az ingatlan eddigi kizárólagos használatát, vagy meg kellene térítenie az új tulajdonos részére a saját használata ellenértékét. Ugyanakkor a felperes az ingyenesen szerzett tulajdoni hányada ellenértékéhez úgy jutna hozzá, hogy a használat joga néhai ...t az ajándékozási szerződés értelmében nem illette meg. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a közös tulajdon megszüntetése az alperessel szemben olyan mértékben lenne méltánytalan, ami által a kereset már visszaélésszerű és rendeltetésellenes joggyakorlásnak minősül.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a kereseti kérelmének helyt adó megváltoztatását kérte. A használati díj követelését annyiban módosította, hogy 2007. november 30-áig összesen 4.416.000 forint és ennek 2004. január 1-jétől számított középátlagos kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a tényállást, és tévesek a jogi következtetései is. Állítása szerint a testvére nem ingyenesen, hanem annak elismeréseként jutott a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányadához, hogy alperes segítségére volt az ingatlan korábbi tulajdonosának gondozásában. ... ténylegesen a perbeli ingatlanban lakott, amikor a halála előtt néhány hónappal elköltözött onnan, nem jelentkezett ki, a hagyatéki eljárás is az ingatlan fekvése szerint illetékes közjegyző előtt zajlott. Hangsúlyozta, hogy az alperes értékelő

beruházásának csak a gáz bevezetése tekinthető, az egyéb ráfordításait az alperes számlákkal nem bizonyította, és a szakértő által figyelembe vett beruházások önmagukban nem bizonyítják azt, hogy azok megvalósítása kizárólag az alperes ráfordításának az eredménye. Az ingatlanon létesített melléképületek félig kész, semmire nem jó sufnik. Hivatkozott arra, hogy az alperes a perbeli ingatlant 9 éve birtokolja kizárólagosan, és elzárkózott minden megegyezési kísérlet elől. A felperes érdekei sérülnek azáltal, hogy a jogos tulajdonához nem tud hozzájutni. Csatolta a Legfelsőbb Bíróság PK 10. számú állásfoglalása felülvizsgálatára vonatkozó indokolás kivonatát annak alátámasztásaként, hogy a bennlakó tulajdonostárs akkor is kötelezhető kiköltözésre, ha nem hajlandó erre. Az elsőfokú ítélet ennek megfelelő megváltoztatása esetére ezért mellőzni kérte a cserelakás biztosítására vonatkozó rendelkezést. Álláspontja szerint az alperes nem bizonyított olyan méltányolható okot, amely alapot adhat a kereset elutasítására.

Az alperes az ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlan korábbi tulajdonosát ...et a vele kötött életjáradéki szerződése alapján egyedül gondozta. ... évekkkel az eltartott halála után, a korábbi élettársi kapcsolata megszakítását követően költözött a perbeli ingatlanba, és a saját budapesti lakását soha nem adta fel. Előadta, hogy a szakértői vélemény szerint közel 10%-os tulajdoni arányváltozást eredményező melléképületek vonatkozásában a 10 éves határidő letelte előtt nem mert fennmaradási engedélyt kérni. Ez az időtartam a per felfüggesztést követően ért véget, ezért a fennmaradási engedély megadása iránti kérelmet benyújtotta. Hangsúlyozta, hogy az ingatlanra fordított saját értéknövelő beruházásait bizonyította az ajándék visszakövetelése iránt folyamatban volt perben, amelyben a felperes ... halála után jogutódi minőségében volt érintett.

A felperes fellebbezése nem alapos.

A Fővárosi Ítéltábla ítélezése alapjául elfogadta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, és per főtárgya tekintetében a helyesen alkalmazott jogszabályok alapján levont jogi következtetéseivel is egyetértett.

A perbeli ingatlan a peres felek közös tulajdonában van. A tulajdonostárs felperes a Ptk. 147. §-a alapján kérhette a közös tulajdon megszüntetését. A rendelkezésre álló peradatok szerint a perbeli ingatlan természetben nem osztható meg, és egyik tulajdonostárs sem rendelkezik a másik fél tulajdoni hányada megváltásához szükséges teljesítőképességgel. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta a Ptk. 148. §-ának (3) bekezdése alapján a közös tulajdon megszüntetésének árverési értékesítéssel történő módját, és annak alkalmazhatósága feltételeit.

A Legfelsőbb Bíróság PK 10. számú állásfoglalásának III. pontja értelmében a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására kerülhet sor, ha a tulajdonostárs a jogát visszaélészerűen gyakorolja, továbbá ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik (többi tulajdonostárs) méltányos érdekeit súlyosan sérti.

Annak ténye, hogy az idős, szerény anyagi körülmények között élő felperes a perbeli ingatlanok a testvérétől megörökölt tulajdoni hányad értékéhez a közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetésével kívánt hozzájutni, nem tekinthető a közös tulajdon megszüntetése jogának visszaélésszerű gyakorlásának. A jogi helyzet értékelése során azonban vizsgálni kell azt, hogy az egyes tulajdonostársak helyzete mennyiben teszi indokolttá a közös tulajdon megszüntetésének a felperes által kért módozatának alkalmazhatóságát.

Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetése méltánytalanul hátrányos helyzetbe hozza az ingatlanhoz a saját teljesítése eredményeként jutott alperest, a saját tulajdoni hányadát ingyenesen megszerzett felpereshez képest.

A peres felek jogvitájának elbírálásánál a Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint is meghatározó jelentősége van az alperes és néhai ... ajándékozási szerződése 5. pontjának, amelynek értelmében az ajándékozó alperes fenntartotta az ingatlan kizárólagos használatának jogát. Az a tény, hogy az alperes a közöttük fennállt érzelmi kapcsolat miatt szívességi használatot biztosított ...nak, nem alapozza meg a tulajdoni hányadához ingyenesen jutott felperes többlethasználati díj iránti követelését.

A pertárgy értékét a Pp. 24. § (2) bekezdés a) és e) pontja alapján meghatározva a felperes által fizetendő kereseti illeték összegét mérsékelni kellett.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét csupán a felperes kereseti illetékfizetési kötelezettsége mértékét érintően változtatta meg a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét - helyes indokaira is utalva - helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperest a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a alapján irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése, 79. § (1) bekezdésének megfelelően kötelezte a perköltség megfizetésére. A pernyertes alperes pártfogó ügyvédjének díját a 7/2002. (III. 30.) IM rendelet 5. § (3) bekezdése értelmében a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szerint állapította meg.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére a Fővárosi Ítéltábla az eredménytelenül fellebbező felperest a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése értelmében kötelezte.

Budapest, 2008. március 14.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Lévainé dr. Szakács Mária s.k.
előadó bíró

Dr. Fülöp Györgyi s.k.
bíró