

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

A határozat száma: Pfv.I.20.365/2016/6.

A tanács tagjai: Dr. Harter Mária a tanács elnöke
 . Varga Edit előadó bíró
 . Mocsár Attila Zsolt bíró

A felperesek: I. rendű, II. rendű

A felperesek képviselője: Dr. Horváth Gizella Ügyvédi Iroda
(ügyintéző: dr. Horváth Gizella ügyvéd)

Az alperesek: I. rendű, II. rendű

Az alperesek képviselője:

 . Németh Soma ügyvéd I. rendűért
 . Budai Anikó ügyvéd II. rendűért

A per tárgya: közös tulajdon megszüntetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: az I. rendű alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma:

 őri Törvényszék
 1.Pf.20.409/2015/4.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma:

 őri Járásbíróság
 P.21.004/2014/38.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. rendű felpereseknek, mint együttes jogosultaknak 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, míg az I. rendű alperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 184.000 (száznyolcvannégyezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A döntés előzményei

- [1] Az I. rendű alperes felmenője, az örökhagyó életében költözött az örökhagyó tulajdonában álló, jelenleg is lakóhelyét képező, 64 m² nagyságú perbeli társasházi öröklakásba, amely két egymásba nyíló szobából, WC, fürdőszoba, konyha, előszoba és kamra helyiségekből

álló komfortos lakás. Az I. rendű alperes az ingatlan 1/4 tulajdoni hányadát az örökhagyó 2010-ben bekövetkezett halálával megörökölte. Az I. és a II. rendű felperes tulajdonostársak az ingatlant nem használják, az I. rendű felperes a 4/8 tulajdoni hányadát ajándékozás útján szerezte, míg a fennmaradó 2/8 tulajdoni hányad áll a II. rendű felperes örökléssel szerzett tulajdonában. Az ingatlan műszaki állapota erősen leromlott, teljes felújításra szorul, beköltözhető forgalmi értéke 10.200.000 forint. Bentlakása óta az I. rendű alperes jelentős mértékű közös költség és közüzemi díjtartozást halmozott fel, tulajdoni hányadát a II. rendű alperes 173.959 forintot és járulékait kitevő követelésének biztosítására végrehajtási jog terheli.

- [2] Az I. rendű alperes egyedülálló, munkanélküli és vagyontalan, munkaképessége mozgásszervi megbetegedése miatt csökkent, egyedüli jövedelme ez idő szerint az aktív korúak ellátása címén járó 22.800. forintos havi juttatás. Az I. rendű felperes rokkantnyugdíjas, ingatlanvagyonnal és megtakarítással rendelkezik, a II. rendű felperes irodavezetőként dolgozik, munkaviszonyából 180.000 forintot meghaladó összegű jövedelme és ingatlanvagyon van.

A kereset és az I. rendű alperes védekezése

- [3] A felperesek az I. rendű alperessel peren kívül folytatott eredménytelen tárgyalásokat követően a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:84.§ (1) és (4) bekezdése alapján keresettel kérték a közös tulajdon megszüntetését, az I. rendű alperes tulajdoni hányadának 2.550.000 forint megváltási ár ellenében, egymás között egyenlő arányban történő megváltása útján.
- [4] Az I. rendű alperes az idő alkalmatlansága miatt és a felperesek visszaélésszerű joggyakorlására hivatkozással kérte a kereset elutasítását. Azzal érvelt, hogy lakhatását kizárólag a perbeli ingatlanban tudja megoldani, míg a felpereseknek ilyen problémái nincsenek, a lakást értékesíteni akarják. A közös tulajdon megszüntetése esetére viszontkeresettel élt a tulajdoni hányadának megfelelő mértékű használati jog alapítása iránt. Hangsúlyozta: az ingatlant csak a tulajdoni hányada erejéig használja, a használattól a felperesek nincsenek elzárva, azonban arra sosem tartottak igényt. Véleménye szerint az ingatlan 16 millió forintot ér, ezért úgy nyilatkozott, hogy a tulajdoni hányadáért 3,5-4 millió forintot elfogad, utóbb azonban kijelentette, hogy kiköltözni egyáltalán nem hajlandó.

- [5] A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó ítéletével az I. rendű alperes tulajdoni hányadát a szakértő által meghatározott beköltözhető forgalmi érték alapulvételével 2.550.000 forint megváltási ár 15 napon belül történő megfizetése ellenében egyenlő arányban az I. és a II. rendű felperesek tulajdonába adta, és megkereste a földhivatalt, hogy a megváltási ár megfizetésének igazolását követően a tulajdonosváltozást vezesse át az ingatlan-nyilvántartáson. Az I. rendű alperest a megváltási ár átvételét követő 15 napon belül az ingatlan elhagyására kötelezte. Ítélete indokolásában rámutatott, hogy sem alkalmatlan idő, sem visszaélésszerű joggyakorlás nem akadályozta a kereset teljesítését. Az ingatlan felújításra szorul, közüzemi díjtartozásokkal és egyéb követelésekkel terhelt, melyeket az I. rendű alperes halmozott fel, az ingatlan állagát nem óvta, nem korszerűsítette. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes önhibájából fakadóan nem rendelkezik megfelelő jövedelemmel, az ingatlan kisebbségi tulajdonosa csupán és néhány hónapra erről is lemondott, amikor 2013-ban tulajdoni hányadát ismerősének ajándékozta, majd azt visszakérte. A felperesek esetleges értékesítési szándéka visszaélésszerű joggyakorlásnak nem tekinthető, a közös tulajdon megszüntetésével ugyanakkor az I. rendű alperes olyan pénzeszközhöz jut, amellyel önálló lakhatásának megoldását elkezdheti, míg a közös tulajdon fenntartásával fennáll az ingatlan elértéktelenedésének a veszélye. Az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet azért tartotta teljesíthetetlennek, mert az 1/4 tulajdoni hányadnak megfelelő rész elkülönített használata a lakás műszaki adottságai miatt nem megoldható. Mindezek alapján nem látott okot a kereset elutasítására és az I. rendű alperes kifogásai ellenében is aggálytalan szakvélemény alapján a keresetnek helyt adó ítéletet hozott.
- [7] Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét: mellőzte az I. rendű alperes perköltségben marasztalását a II. rendű alperes javára, a földhivatal megkeresését kiegészítette a perfeljegyzés törlésének elrendelésével, az elsőfokú bíróság további rendelkezéseit helybenhagyta.
- Az I. rendű alperes részletes személyes meghallgatása után a másodfokú bíróság is úgy ítélte meg, hogy a felperesek részéről a visszaélésszerű joggyakorlás feltételei nem állnak fenn, az I. rendű alperes javára szóló, a közös tulajdon megszüntetése ellen ható egyéb körülmények pedig nem voltak feltárhatók. Rámutatott, hogy az I. rendű alperes tulajdonhoz való viszonyulása nem felelősségteljes: a korábbi években örökölt ingatlan tulajdoni hányadaitól megvált, az így befolyó vételárat pedig felélte, ahelyett hogy lakhatását oldotta volna meg. A perbeli ingatlanhoz való közömbös, a többi tulajdonossal való együttműködéstől

elzárkózó hozzáállása vezetett az ingatlan állagának jelentős romlásához, értékvesztéséhez, ez az állapot pedig valamennyi tulajdonos érdekével ellentétes. Az elsőfokú bíróság indokaival egyetértve azt is megállapította, hogy az I. rendű alperes élethelyzete nem kizárólag önhibáján kívül nehezült el.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] A jogerős ítélet ellen - a kereset elutasítása és a viszontkeresetnek történő helyt adás érdekében - az I. rendű alperes élt felülvizsgálati kérelemmel. Arra hivatkozott, hogy a bíróság a tényállást nem kellően derítette fel, ezért az arra alapított ítélete is jogszabálysértő. Elsődleges érvei szerint az ingatlan a perben kirendelt szakértő véleményével szemben legalább 15 millió forintot ér, ennek megfelelően 3.750.000 forint megváltási árra lenne jogosult. Álláspontja szerint a hasonló adottságú ingatlanok forgalmi értéke köztudomású tény, de internetes hirdetési oldalak másolatát is csatolta ennek alátámasztására. Hangsúlyozta: a perben eljáró szakértő véleményét ez okból folyamatosan kifogásolta és új szakértő kirendelésére is indítványt tett, azt azonban a bíróság nem teljesítette, ezért eljárása a más szakértő kirendelését szabályozó és a köztudomású tények figyelembevételét előíró Pp. rendelkezéseket is sérti. Az anyagi jogi szabályok között a Ptk. 5:83.§ (2) bekezdésének sérelmére hivatkozott, mert a tulajdonközösség megszüntetése - tekintve, hogy lakhatását máshol megoldani nem tudja - alkalmatlan időre esik, az ingatlan elhagyására kötelezése, a használati jog alapítására irányuló viszontkeresetének elutasítása ezen felül a Ptk. 5:84.§ (4) bekezdésén keresztül méltányos érdekeit is sérti. Hangsúlyozta: lakhatási szükségletei a felperesek közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő jogaival szemben elsőbbséget élveznek. Rámutatott, hogy az ingatlanba még az örökhagyó engedélyével költözött, azt kizárólag a tulajdoni hányadának megfelelő mértékben, a saját jogán használja, míg a felperesek az ingatlan használatára sosem tartottak igényt, a tulajdoni hányada ár alatti megszerzésével, majd értékesítésével kizárólag haszonszerzés a céljuk. Nem vitatta, hogy az ingatlan felújításra szorul, ám ez már a tulajdonjog megszerzésekor is így volt.
- [9] Az I-II. rendű felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult. Hangsúlyozták: a megváltási árból az I. rendű alperes lakhatása hosszabb távra megoldható, és nincs olyan méltányolható érdeke, amely a használati jog alapítását indokolná, a leromlott műszaki állapot és a felhalmozott tartozások pedig kifejezetten ellene szólnak.
- [10] A II. rendű alperes észrevételezte, hogy az I. rendű alperes által a felülvizsgálati kérelemhez csatolt hirdetésekben szereplő

ingatlanok a perbelinél lényegesen jobb állapotban vannak, ezért viszonyítási alapul nem szolgálhatnak.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [11] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme a következők miatt nem alapos.
- [12] Az I. rendű alperes az alkalmatlan idővel kapcsolatos közös tulajdon megszüntetési tilalom megsértését, a visszaélésszerű joggyakorlás fogalmának törvénysértő értelmezését és méltányos érdekei mellőzését róta fel az eljáró bíróságoknak, az eljárásjogi szabályok közül pedig a szakértői bizonyításra és a köztudomású tények figyelembevételére vonatkozó rendelkezésekkel ellentétes, az érdemi döntést befolyásoló eljárást kifogásolta.
- [13] Az I. rendű alperes az alkalmatlan időre hivatkozása tényalapjaként azt jelölte meg, hogy lakhatását a perbeli ingatlanon kívül másutt megoldani nem tudja, ezzel szemben a felperesek jó anyagi körülmények között élnek, lakhatásuk megoldott. Az I. rendű alperes érvelésével kapcsolatban a Kúria a következőket emeli ki: mind az alkalmatlan idő, mind a méltányos érdek és az esetleges visszaélésszerű joggyakorlás megítélése az adott tényálláshoz kötődő, a bíróság mérlegelésére tartozó kérdés, azaz a Pp. előbbiekben hivatkozott 270.§ (2) bekezdése és 275.§ (3) bekezdése értelmében fő szabályként felülvizsgálat alapja nem lehet. A felülvizsgálati eljárásban felülmérlegelésre csak akkor kerülhet sor, ha az eljáró bíróságok mérlegelése okszerűtlen, a felderített tényekkel, bizonyítékokkal vagy a logika általános szabályaival ellentétesen történt, a perbeli esetben azonban erre nem került sor: a bíróságok mind az objektív tényezőket (az ingatlan műszaki adottságait, annak állapotát, a peres felek tulajdoni hányadainak arányát), mind a szubjektív tényezőket (a felek ingatlanhoz fűződő érdekeit, a tulajdonjogból fakadó kötelezettségek teljesítését, illetve elmulasztását) figyelembe vették és okszerűen értékelték. Nem tévedtek akkor sem, amikor kiemelkedő jelentőséget tulajdonítottak annak, hogy az I. rendű alperest elnehezült élethelyzetének kialakulásában önhiba terheli, és annak is, hogy az I. rendű alperes életvitele nem volt felelősségteljes, nem tett lépéseket lakhatásának megoldására. Mindezen szempontok együttes értékelésével a perben eljáró bíróságok megalapozottan következtettek arra, hogy a közös tulajdon keresetnek megfelelő megszüntetése mind az ingatlan, mind az I. rendű alperes szempontjából kedvező lehetőséget jelent: az ingatlan anyagi terhektől való mentesítése és műszaki állapotának javítása a felperesek tulajdonszerzésével biztosított, míg az I. rendű alperes a megváltási ár összegével - fiatal korára tekintettel és a rendelkezésre álló támogatási formák igénybevételével - lehetőséget kap arra, hogy lakhatását tartós jelleggel megoldja.

[14] A Kúria a használati jog alapítása tekintetében is egyetértett a bíróságok elutasító álláspontjával a következők miatt: a Ptk. 5:84.§ (4) bekezdése a bentlakó tulajdonostárs méltányos érdekének sérelme esetén teszi lehetővé a közös tulajdon megszüntetésével egyidejűleg a tulajdoni hányaddal arányos használati jog alapítását. Az elsőfokú bíróság erre vonatkozó indoka mellett (mely szerint a lakás műszaki adottságai, elsősorban mérete miatt az 1/4 tulajdoni hányaddal arányos használati jog alapítása nem lehetséges), a forgalmi értékcsökkentő hatást is az I. rendű alperesnek kellene viselnie, amely tovább csökkentené a részére járó megváltási ár összegét. A használati jog alapításakor - indokolt esetben - el lehet ugyan térni a tulajdoni hányadtól, az eltérésnek megfelelő mértékű használati díj fizetésének kötelezettsége azonban ugyancsak az I. rendű alperest terhelné, amellet a használati jog alapítása is visszteher mellett történik, ezért a bíróság csak időben korlátozott, a tulajdoni hányad értékéhez igazodó használati jogot hozhatna létre, ez pedig szintén nem szolgálja az I. rendű alperes hosszútávú érdekeit, míg a tulajdonostársak érdekeivel kifejezetten ellentétes volna. A használati jog alapítása tekintetében sem lehet eltekinteni az I. rendű alperes életvitelétől, attól, hogy bár arra a korábban örökölt ingatlanok eladási árából lehetősége volt, nem törekedett lakhatási körülményeinek rendezésére. A mostanra kialakult, kényszerűen a perbeli ingatlanhoz kötődő lakhatási helyzet részben az I. rendű alperes e magatartásának következménye, ezért az ingatlan adottságai mellett az előzőekben ismertetett objektív és az I. rendű alperes személyes körülményei sem jelentenek olyan méltányolható érdeket, melyek a használati jog alapítását indokolják.

[15] A perben eljáró bíróságok nem sértették meg az eljárási szabályokat sem: a Pp. 163.§ (3) bekezdése szerinti köztudomású tények nem függhetnek sem a bíróság mérlegelésétől, sem különleges szakértelmétől - ez esetben nem volnának köztudomásúak. Az I. rendű alperes által köztudomásúként hivatkozott általános ingatlan-árszínvonal ugyanakkor csak egy szempont a többi között, a per eldöntése szempontjából ugyanis az ingatlan aktuális, egyediesített forgalmi értékének van jelentősége, melynek megítélése ingatlanforgalmi szakértő feladatkörébe tartozik. A perben kirendelt szakértő az I. rendű alperes felvetéseire kielégítő, részletesen indokolt választ adott, mindezek alapján a bíróságok a szakvéleményt helytállóan fogadták el ítékezésük alapjaként, az így megalkotott szakvélemény ugyanis ellentmondásoktól mentes, aggálytalan volt.

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

Záró rész

[17] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem volt eredményes, ezért a Kúria az I. és II. rendű felperesek jogi képviselőjével a felülvizsgálati eljárásban felmerült, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan, a 4/A.§ értelmében az általános forgalmi adóra is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére kötelezte, míg a költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a bírósági eljárásban alkalmazandó költségmentességi szabályokról szóló 6/1986. (VI.26) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése, valamint a 14.§ értelmében az állam viseli.

Budapest, 2016. október 26.

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