

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.151/2015/8.szám

A Kúria a dr. Turcsánné dr. Horváth Erika ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű, III. rendű felpereseknek a Bakkné dr. Gaál Éva ügyvéd által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Szombathelyi Járásbíróság előtt 19.P.20.124/2014. számon folytatott és másodfokon a Szombathelyi Törvényszék 6.Pf.20.446/2014/7. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a Szombathelyi Törvényszék 6.Pf.20.466/2014/7. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi, az első fokon eljáró Szombathelyi Járásbíróság 19.P.21.124/2014/7. számú ítéletét megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű felperesnek 32.790 (Harminckétezer-hétszázkilencven) forint összegű első, másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget, míg ezt meghaladó költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat szempontjából irányadó tényállás szerint az I. rendű felperes és néhai házastársa, P. L. örökhagyó 1972-ben egymás között egyenlő arányban vásárolták a v-i 1420 hrsz.-ú gyümölcsös, gazdasági épület megnevezésű ingatlant, ahol szőlőfeldolgozással kapcsolatos munkálatokat végeztek. A házastársak 1977-ben bekövetkezett válása az ingatlan tulajdoni viszonyait nem érintette, az ingatlant az örökhagyó művelte és tartotta rendben. Az örökhagyó és a második házastársa, a II. rendű alperes az 1997. augusztus 29-én kelt tartási szerződéssel az örökhagyó $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát (egy további ingatlan $\frac{1}{2}$ részét) tartás fejében közös gyermekükre, az I. rendű alperesre ruházták át. A tartási jog és az örökhagyó, valamint a II. rendű alperest illető holtig tartó

haszonélvezeti jog mindkét ingatlan tekintetében bejegyzésre került, e jogok azonban a perbeli ingatlan használatában változást nem jelentettek.

Az I. rendű felperes 2010. február 10-én az ingatlannak a tulajdonában álló $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadára az örökhagyóval közös gyermekei, a II. és a III. rendű felperesek részére haszonélvezeti jogot ajándékozott. A szőlőműveléssel kapcsolatos munkálatokban a terület e része vonatkozásában a II. és a III. rendű felperesek, majd a III. rendű felperes házastársa és gyermekeik is részt vettek, míg az örökhagyó 2008. május 8-án bekövetkezett halála után az alperesi tulajdoni hányad tekintetében az I. rendű alperes házastársa foglalkozott a szőlőműveléssel, melyhez az I-II. rendű alperes alkalomszerűen segédkezett.

Az ingatlan forgalmi értéke 1.600.000 forint, melyből az I. rendű felperesnek a II-III. rendű felperesek haszonélvezeti jogával terhelt tulajdoni hányada 560.000 forint, míg az I. rendű alperes tulajdoni hányadának a II. rendű alperes haszonélvezeti jogával csökkentett értéke 480.000 forint. Az ingatlanon álló présház és pince épület jelenleg felújításra szorul.

A II. rendű alperes 1997-ben - haszonélvezeti jogával terhelten - az I. rendű alperesnek ajándékozta a v-i 1388 hrsz.-ú, a perbeli ingatlantól kb. 100 m távolságra elhelyezkedő felépítményes ingatlanát, míg a v-i 1899 hrsz.-ú, szőlőtermesztésre használt ingatlan, valamint a v-i 1944 hrsz.-ú, rét, gyümölcsös megnevezésű ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada jelenleg is a tulajdonában áll.

Az I. rendű felperes keresete - egyebek mellett - a v-i 1420 hrsz.-ú ingatlan közös tulajdonának megszüntetésére az I. rendű alperes II. rendű alperes haszonélvezetével terhelt tulajdoni hányadának az 596.000 forint ellenében történő megváltására irányult. Kérte a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését, és az I. rendű alperes kötelezését, hogy a megváltási ár megfizetésével egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges tulajdonosi engedélyt adja ki. Kereseti kérelmét azzal indokolta, hogy nyomósabb érdeke fűződik az ingatlan kizárólagos tulajdonának megszerzéséhez, mint az I. rendű alperesnek. Arra hivatkozott, hogy a perbelivel együtt a felperesi család birtokolja a környék legnagyobb szőlő- és gyümölcsbirtokát, jóval nagyobb, mint az I-II. rendű alperesek. Kérték figyelembe venni azt is, hogy az 1420 hrsz.-ú ingatlan az egyetlen, amely alkalmas a szőlő- és gyümölcstermesztéssel kapcsolatos tárolási szükségleteik kielégítésére, így a tulajdonjog megszerzése gazdálkodási tevékenységük folytatásához létfontosságú. Utaltak arra: az alperesek minden tevékenységet a 1388 hrsz.-ú ingatlanon végeznek, a perbeli pincét csak szüret idején használják. Hivatkoztak arra is, hogy érzelmileg is kötődnek a perbeli ingatlanhoz. Az I. rendű felperes előadta: a pincét ági vagyonból származó különvagyonából vásárolták, az édesanyja tulajdonát képező, a II. Világháborúban elpusztult pince helyett, ezen a címen azonban tulajdoni igényt nem

érvényesített. Arra is hivatkoztak, hogy az alperesek a pincét továbbra is használhatják, mert a II. rendű alperes haszonélvezeti joga a közös tulajdon megszüntetése után is fennmarad.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. A közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, annak módját azonban a keresetben foglaltaktól eltérően jelölte meg, 775.000 forint megváltási ár ellenében magához kívánta váltani a felperesi illetőséget. Kérelmét azzal indokolta, hogy válásuk után az I. rendű felperes és az örökhagyó tulajdonában maradó közös ingatlant az I. rendű felperes egyáltalán nem használta, ellenben ő maga és házastársa - a perbeli mellett - több szőlőterületet is művel, a termést a perbeli pincében és prэшázban dolgozzák fel, ezzel szemben az I. rendű felperesnek az ingatlannal nincsen célja, ezt támasztja alá az a tény is, hogy 2003-ban az I. rendű felperes nem vett részt a víz bevezetésében. Álláspontja szerint a keresetindítást a felperesek részéről személyes bosszú motiválta.

Rámutatott: a III. rendű felperes házastársának halála utáni évben a felperesek a termést lábon adták el, és a III. rendű felperes valószínűleg nem fogja egyedül művelni a területet. Kérte annak figyelembevételét, hogy az I. rendű felperes és az örökhagyó válásakor az I. rendű felperes kapta az értékeesebb lakóingatlant, a pince emiatt is az örökhagyót, az ő jogán pedig őt illeti. A v-i 1388 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatban arra hivatkozott, hogy az a II. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt, aki az ingatlant kizárólagosan kívánja használni.

A peres felek az eredetileg ugyancsak a per tárgyát képező v-i 1404 hrsz.-ú ingatlan közös tulajdonát a perben kötött bírói egyezséggel természetben megosztották.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a közös tulajdont akként szüntette meg, hogy 596.000 forint megváltási ár ellenében, a II. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt az I. rendű alperes $\frac{1}{2}$ illetőségét az I. rendű felperes tulajdonába adta. Kötelezte az I. rendű felperest, hogy a megváltási árat 15 napon belül fizesse meg az I. rendű alperesnek, az I. rendű alperest pedig, hogy ezzel egyidejűleg adja ki a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges bejegyzési engedélyt.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtette: mind az I. rendű felperes, mind az I. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését kérte, annak módja tekintetében is egyező nyilatkozatot tettek, ezért a perben csak azt kellett eldönteni, hogy a megváltásra melyik fél jogosult.

A rendelkezésre álló adatok alapján úgy foglalt állást, hogy az I. rendű felperesnek fűződik jelentősebb érdeke ahhoz, hogy az ingatlan a kizárólagos tulajdonába kerüljön. Érdemi döntése körében értékelte, hogy az I. rendű felperes hosszabb idő óta tulajdonosa a saját tulajdoni hányadának, az ingatlant folyamatosan és

személyesen használta, míg az I. rendű alperes ténylegesen csak az örökhagyó 2008-ban bekövetkezett halála óta gyakorolja a tulajdonosi jogokat. Utalt az elsőfokú bíróság arra: mind a felperesek, mind az alperesek családi szőlőművelést folytatnak, ezért nem lehet az I. rendű felperes, illetve az I. rendű alperes helyzetét, az ingatlanhoz fűződő kapcsolatát elkülönítetten értékelni. Rámutatott, hogy az I. rendű felperes tulajdonszerzése több személy munkavégzését segíti: az I. rendű alperes tevékenysége csak a házastársáét és a II. rendű alperesét, míg az I. rendű felperes két gyermeke, a II. és a III. rendű felperesek és négy unokája is folyamatosan részt vettek a munkálatokban. Figyelemmel volt az elsőfokú bíróság az I. rendű felperes erősebb érzelmi kötődésére is, ezen kívül arra, hogy a szőlő feldolgozásával kapcsolatos teendőket a felperesek nem tudják máshol ellátni, míg az I. rendű alperes e feladatokat az 1388 hrsz.-ú ingatlanon is el tudja végezni. Az I. és a II. rendű alperesek közötti családi kapcsolatra figyelemmel nem fogadta el a II. rendű alperes haszonélvezőnek az I. rendű alperes tulajdonost a 1388 hrsz.-ú ingatlan használatából kizáró nyilatkozatát, míg a felperesi családban bekövetkezett rendkívüli körülményekre - a III. rendű felperes házastársának halálára - tekintettel nem látta bizonyítotttnak, hogy a felpereseknek nem áll szándékukban a szőlő művelése. Utalt a perben kirendelt szakértő megállapítására, aki szerint a felperesek használatában álló terület a helyszíni szemle alkalmával meg volt művelve.

Az elsőfokú bíróság nem foglalkozott az I. rendű felperesi ági vagyon kérdésével, mert anélkül is állást tudott foglalni a kereset tárgyáról, másfelől úgy ítélte meg, hogy az 1972-ben történt adásvétel pénzügyi fedezete eredetének nincs az érdemi döntést befolyásoló hatása, különös tekintettel a szerzés óta hosszabb időre és az örökhagyó elhalálozására.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és az I. rendű felperes tulajdoni hányadát a II-III. rendű felperesek haszonélvezeti jogával terhelten 775.000 forint megváltási ár ellenében az I. rendű alperes tulajdonába adta.

A jogerős ítélet indokolása szerint: az adott esetben a tulajdonostársak gazdasági érdeke a döntő, ezek az érdekek pedig az I. rendű alperes tulajdonszerzésével nem sérülnek, hiszen a II-III. rendű felperesek haszonélvezeti joga az ingatlanon fennmarad. Figyelembe vette a másodfokú bíróság, hogy válásuk után az I. rendű felperes és az örökhagyó úgy osztották meg a közös ingatlanok használatát, hogy az I. rendű felperes használatába csak gyümölcsös került, szőlőterület nem. Az ennek nyomán kialakult használati megállapodás szerint a szőlőt csak a II-III. rendű felperesek, valamint az I. rendű alperes használták, az I. rendű felperes csupán segédkezett a II-III. rendű felperesnek, önálló szőlőtermelési feladatokat azonban nem végzett. Az I. rendű alperes

ezzel szemben a 1404 hrsz.-ú ingatlanon folyamatos szőlőművelést folytatott, a termést a 1420 hrsz.-ú ingatlanon dolgozták fel, házastársa több esetben díjat nyert boraival. A 1388 hrsz.-ú ingatlant a II. rendű alperes haszonélvezeti joga terheli és a haszonélvező nem köteles átengedni az ingatlan használatát a tulajdonosnak, nem találta életszerűnek az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos, ellentétes következtetésre vezető indokolását. Utalt arra: a 1420 hrsz.-ú ingatlan korábban nem volt a felperesi család tulajdona, azt 1972-ben az I. rendű felperes az örökhagyóval közösen vásárolta. A kifejtett indokok alapján a másodfokú bíróság (ellentétben az elsőfokú bíróság álláspontjával) azt állapította meg, hogy az I. rendű alperesnek fűződik nyomósabb érdeke az ingatlan tulajdonjogához, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva az I. rendű alperest jogosította fel az I. rendű felperes tulajdoni hányadának megváltására.

A jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelmükben az I-II-III. rendű felperesek annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő, nem felel meg a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 148.§-ában foglaltaknak, mert a másodfokú bíróság nem a leginkább érdekelt tulajdonosnak adta az ingatlant. A jogerős ítéletben foglaltak továbbá a Pp. 206.§ (1) bekezdésében foglaltakat is sértik a felperesek álláspontja szerint, mert a másodfokú bíróság az okszerű mérlegeléssel meghozott elsőfokú bírói döntést mérlegelte felül.

Utaltak arra: az ingatlan sajátos jogi viszonyai miatt bárki kapja a tulajdonjogot, nem tekinthet el a haszonélvezők jogaitól, mint az ingatlan használatában érdekeltek jogosultságától. Az érdekeltséget nyomatékosítja, hogy a felpereseknek ötször annyi szőlő- és gyümölcsös terület van a művelésük alatt az adott térségben, mint az alpereseknek. Álláspontjuk szerint azt is tévesen ítélte meg a másodfokú bíróság, hogy az I. rendű felperesnek nincs szüksége a pincére: szőlő és gyümölcstermő területek tulajdonosaként az I. rendű felperesnek tárolási lehetőségre van szüksége, akkor is, ha nem saját kezűleg műveli a földet. Megjegyezték, hogy az alperesi szőlőt sem az alperesek művelik, hanem az I. rendű alperes férje, ezen az alapon tehát nekik sem szükséges a pince.

Kihangsúlyozták: a III. rendű felperes 2011-ben elhalálozott házastársa az itt termelt borokból jól menő borozót működtetett. A vállalkozást a III. rendű felperes fiai folytatni akarják, ezért is indokolt az I. rendű felperes tulajdonszerzése.

Nézetük szerint az sem életszerű, hogy a másodfokú bíróság az örökhagyó tevékenységét kizárólag az I. rendű alperes javára vette figyelembe: a néhai a II. és a III. rendű felpereseknek is édesapja volt, a válás után is egymást segítve művelték a szőlőt.

A másodfokú bíróság által az alperesek javára figyelembe vett borversenyek rangja álláspontjuk szerint csekély, az értékelt

minőségnek az ő boraik is megfelelnek.

Érvelésük szerint az sem elegendő indok a kereset elutasításához, hogy a 1404/2 hrsz.-ú, felperesi tulajdonba került ingatlanon pince építhető, mert az I. rendű alperes a közelben lévő 1388 hrsz.-ú ingatlanán pincével rendelkezik. Az életszerűség hiánya miatt kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság által indokoltan elvetett nyilatkozatot - a II. rendű alperes, mint haszonélvező nem biztosítja az I. rendű alperesnek a pince használatát - a másodfokú bíróság másként értékelte.

Hangsúlyozták: a másodfokú bíróság mérlegelése ellentétes az elsőfokú bíróság által figyelembe vett gazdálkodási, érdekelttségi szempontokkal és a bizonyítékok együttes értékelésének követelményét is sérti.

Az I. és a II. rendű alperesek a jogerős ítélet hatályának fenntartását kérték. Megítélésük szerint a másodfokú bíróság járt el helyesen, azzal, hogy az érdemi döntésnél kizárólag az ingatlan tulajdonosai, és nem a haszonélvezők illetve családtagjaik ingatlanhoz fűződő érdekeire volt figyelemmel.

A per tárgyát képező másik, 1404 hrsz.-ú ingatlan tekintetében az I. rendű alperes a számára kedvezőtlenebb megosztásba egyezett bele azért, hogy ezáltal a felperesek az „ősi birtokon” V. zártkerti rendezési terve alapján pincét és prэшházat építhessenek. A perbeli ingatlanon 2011-ig a III. rendű felperes férje gazdálkodott, az I-II. rendű felperesek abban nem vettek részt és az örökhagyóval sem tartották a kapcsolatot, aki az I-II. rendű alperesek közreműködésével művelte az 1420 hrsz.-ú ingatlant. Utaltak arra: a felperesek a szőlőt a III. rendű felperes házastársának halála után lábon adták el, a termést máshol, mások dolgozták fel. Hangsúlyozták: az ingatlant jelenleg is kizárólag az I. rendű alperes és házastársa művelik, a felpereseket a perlésben a személyes bosszú motiválja.

Hangsúlyozták: V-n mindösszesen 8298 m² szőlő és gyümölcsös tulajdonjogával rendelkeznek, míg az I. rendű felperes csak 2422 m²-rel, a felperesek által hivatkozott további területek a II-III. rendű felperesek és az unokák tulajdonában állnak.

Bejelentették: a jogerős ítéletben foglalt megváltási ár összegét 2014. november 27-én ügyvédi letétbe helyezték.

Az I-III. rendű felperesek felülvizsgálati kérelme a következők miatt részben alapos.

A Pp. 270.§ (2) bekezdése, valamint 275.§ (3) bekezdésében foglaltak együttes értelmezéséből kitűnően sikeres felülvizsgálat alapja anyagi jogi vagy az érdemi döntést lényegesen befolyásoló eljárásjogi szabálysértés lehet.

A felperesek az eljárási szabályok megsértéséből - a bizonyítékok okszerűtlen mérlegeléséből - fakadó téves jogalkalmazásra, az ezen

alapuló téves érdemi döntésre, az elsőfokú bíróság álláspontjuk szerint helytállóan mérlegelt döntésének jogszabálysértő felülmérlegelésére alapították felülvizsgálati kérelmüket.

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálata kapcsán elsődlegesen kiemeli, hogy az eljáró bíróságok a tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárták, a jogvita elbírálása körében helytállóan hívták fel az anyagi jogi szabályokat, azok alkalmazásával, az arra alapított érdemi döntésükkel azonban a Kúria a következők miatt nem értett egyet:

Mind az első-, mind a másodfokú bíróság helytállóan helyezte vizsgálódása középpontjába az ingatlanhoz fűződő érdekelttség kérdését; olyan esetben ugyanis, mint a perbeli, amikor a felek mindegyike rendelkezik a másik illetőségének megváltásához szükséges pénzüsszeggel, a bíróság valóban az érdekek figyelembevételével dönt egyikük vagy másikuk javára. A másodfokú bíróság arra is megalapozottan utalt, hogy ezt az érdekelttséget az ingatlan speciális adottságaihoz képest műszaki, jogi és egyéb jellemzői - a jelen esetben szőlőgazdálkodási funkciója - szem előtt tartásával kell vizsgálni, míg az elsőfokú bíróság foglalt helyesen állást abban a kérdésben, hogy az érdekelttség személyi oldala mind a felperesek, mind az alperesek részéről a bejegyzett tulajdonosok mellett a családi közreműködőkre - haszonélvezők és családtagok - is kiterjed.

A két család személyes kapcsolatának megromlása nyomós indoka a közös tulajdon megszüntetésének, önmagában azonban nem elégséges ahhoz: az elmérgesedett tulajdonosi kapcsolat a használat - akár időszakokra bontott - megosztásával, a felek személyes kapcsolatának legszükségesebbre korlátozásával is közömbösíthető. Az adott esetben kialakult - az eljáró bíróságok által kellően megindokolt, ám ellentétes tartalmú ítéleti döntések által is példázott - egyensúlyi helyzetben nincs lehetőség a közös tulajdon megszüntetésére, és figyelemmel kell lenni arra az elsőfokú bíróság által észlelt, de nem megfelelően értékelte körülményre is, amely a konkrét helyzet sajátosságait az ún. alkalmatlan időhöz közelíti: a rendelkezésre álló adatokból kitűnően felperesi oldalon a III. rendű felperes házastársának halála után - aki kétséget kizáróan tevékenyen részt vett a szőlőművelésben - az ingatlannal való gazdálkodási szokások, az újrarendező használati viszonyok még nem rögzültek, egyfajta átmeneti állapotban vannak. A felperesek a termést hol lábon adták el, hol borecetet készítettek, de arról is beszámoltak, hogy az unokák a szőlővel kapcsolatos vállalkozást terveznek és a család a környék egyik legjelentősebb szőlőművelő hálózatát működteti. Ilyen körülmények között a közös tulajdon megszüntetésének „alkalmas ideje” az az állapot, amikor az ingatlan használati, hasznosítási szokások már mindkét oldalon rögzültek. Az így kialakuló, a jelenlegitől eltérő tények alapján a közös

tulajdon megszüntetése iránti per újbóli megindításának a Pp. rendelkezései szerint nincs akadálya, a tényalapok változása esetén ugyanis a jelen pert megindító kereset elutasítása ítélt dolgot nem ad (Pp. 130.§ (1) bekezdés d) pont).

A Kúria az előzőekben ismertetett álláspontját a következő peradatok figyelembevételével alakította ki:

Helytállónak találta az elsőfokú bíróság megállapítását, mely szerint az I. rendű felperes - ellentétben az I. rendű alperessel - tárolóhellyel nem rendelkezik, márpedig a gyümölcstermelési tevékenység ugyanúgy igényli a termés megfelelő tárolását, mint a szőlőtermesztés. Az ún. „érzelmi kötődés” ugyanakkor nem volt az I. rendű felperes javára értékelhető, helyesen utalt rá a másodfokú bíróság, hogy az ingatlan nem képezte a felperesi család „ősi birtokát”, azt ugyanis 1972-ben az örökhagyóval közösen vásárolták.

Az I. rendű felperes esetleges különvagyonni ráfordítását sem lehetett figyelembe venni, erre is helytállón mutatott rá az elsőfokú bíróság, indokai azonban e tekintetben tévesek: az ági vagyon kérdését nem azért kellett figyelmen kívül hagyni, mert az érdemi döntés ennek vizsgálata nélkül is meghozható volt, hanem azért, mert az I. rendű felperes különvagyonni ráfordításra alapított tulajdoni igényt a perben nem érvényesített, egyéb jogi jelentősége pedig e hivatkozásnak a perben nem volt, ezért az eljáró bíróságok nem tévedtek, hanem az anyagi jogi jogszabályoknak megfelelően mellőzték e körülmény értékelését az érdemi döntés meghozatalánál.

Tekintettel arra, hogy mindkét perbeli oldalon megállapítható volt a szőlőművelés családi tevékenységi jellege, az elsőfokú bíróság értékelte helytállón a II. rendű alperes haszonélvező nyilatkozatát a haszonélvezetében álló 1388 hrsz.-ú ingatlanon található pince használatával kapcsolatban. A jogok jóhiszemű gyakorlása mellett, a haszonélvező családtag részvételével zajló családi gazdálkodásban életszerűtlen, a terület és a művelés adottságai szerinti rendes gazdálkodás követelményével sem egyeztethető össze ugyanis a haszonélvezőt illető pincehasználat megvonása a családon belüli szőlőgazdálkodástól.

A tulajdonjog megszerzésének időpontja és a tulajdonjog gyakorlásának ténylegessége ugyanakkor az adott esetben nem értékelhető az I. rendű felperes javára: e tekintetben a másodfokú bíróság mutatott rá helyesen arra, hogy az örökhagyó a tulajdonosi jogok és gyakorlásuk ténylegessége vonatkozásában az I. rendű alperes jogelődje volt, e pozíciót az I. rendű alperes a tartási szerződés alapján megszerezte.

Arra is helytállón utalt a másodfokú bíróság, hogy a konkrét eset jogi viszonyai bizonyos értelemben formálissá is teszik a közös

tulajdon megszüntetését: a kölcsönösen fennálló haszonélvezeti jogok a közös tulajdon bármilyen módon megszüntetése esetén biztosítják a jelenlegi használat változatlan fennmaradását. A kifejtettek értelmében ugyanakkor a mindkét oldalon teljes családi részvétellel működő szőlőtermesztési tevékenységre figyelemmel nincs ügydöntő jelentősége annak, hogy az I. rendű felperes és az örökhagyó házasságának felbontását követően az I. rendű felperes szőlőterületet nem, csak a gyümölcsös használatát kapta. Helytállónan értékelte a másodfokú bíróság az alperesek javára, hogy esetükben a szőlőművelés gyakorlatilag folyamatos, az I. rendű alperes házastársa borait versenyekre is viszi.

A kifejtettek értelmében az eljáró bíróságok gyakorlatilag teljes körűen számba vették a peres feleknek az ingatlanhoz fűződő érdekeit, az ellentétes tartalmú ítéleti döntés az eltérő mérlegelésük eredménye volt.

A Kúria ugyanakkor ezekből az ellentétes tartalmú, a bíróságok részéről ugyanakkor megfelelően alátámasztott ítéleti döntésekből, és felsorakoztatott jogi érveiknek a per adataival történt összevetéséből arra következtetett, hogy az ingatlanhoz fűződő tulajdonosi érdekek között nincs olyan számottevő különbség, amely akár egyik, akár másik tulajdonos kizárólagos tulajdonszerzését indokolja. A rendelkezésre álló adatokból egyfajta egyensúlyi helyzet körvonalazódik, melynek valamennyi résztvevője az eljáró bíróságok által kifejtett okokból rászorul a pince használatára, számukra a tulajdon tényleges értékét a használat gyakorlása jelenti (rég. Ptk. 112.§ (1) bekezdés).

A közös tulajdon megszüntetésének kérelmezése a rendelkezési jog (rég. Ptk. 112.§) gyakorlását jelenti, melynek következtében a tulajdonosok egyikének tulajdonjoga állagból pénzkövetelésbe fordul. Az adott esetben azonban - különös tekintettel az ingatlan használati értékéhez képest rendkívül alacsony forgalmi értékére -, kijelenthető, hogy a megváltási ár egyik tulajdonos ingatlanhoz fűződő érdekeit sem elégíti ki. Megjegyzi a Kúria: elképzelhető olyan érdekegyensúly, amely a használati jog gyakorlásához fűződő közömbösségében jelentkezik, ebben az esetben a közös tulajdon megváltással történő megszüntetésének értelemszerűen nincs akadálya. A jelen esetben fennálló érdekegyensúly azonban az ingatlan - elsősorban a rajta lévő pince - természetbeni használatában áll, a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetése ezt az egyensúlyi helyzetet bármely tulajdonostársra nézve hátrányosan változtatja meg (Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V.19.) PK vélemény VII. pont).

A Kúria rámutat: a közös tulajdon megszüntetési módok között elsődlegességet élvező természetbeni megosztás (régi Ptk. 148.§ (1) bekezdés) ugyancsak nem célravezető, a jelenlegi terjedelmű pincehasználatot ugyanis nem biztosíthatja a felek részére. A közös tulajdon megszüntetésének „végső megoldása”: az árverés pedig amennyiben a használati jogok teljes megszüntetését – a haszonélvezők lemondása hiányában a haszonélvezeti jogok fenntartása mellett – vonja maga után, ugyancsak nem alkalmazható.

A kifejtettek értelmében az eljárt bíróságok valójában helyesen értékelték a tulajdonosok javára fennálló jogi érveket: mind a felperesi, mind az alperesi család jelentős és komoly érdekekkel kötődik a pince használatához. A használati érdekeknek ebben az egyensúlyában azonban a kifejtettek szerint nincs olyan megszüntetési mód, amely egyik vagy másik tulajdonos számára nem jár érdekei súlyos sérelmével, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése értelmében hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése értelmében megváltoztatva, a keresetet elutasította.

Megjegyzi a Kúria: a II. és a III. rendű felperes haszonélvezők ingatlanhoz fűződő érdekei a szőlőgazdálkodás családi kereteire figyelemmel ugyan értékelhetők voltak a perben, a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereseti kérelem előterjesztésére azonban anyagi jogi jogosultság hiányában keresetőségi joguk nincs, keresetüket ezért emiatt is el kellett utasítani.

Az I-III. rendű felperesek felülvizsgálati kérelme részben eredményes volt, ezért a Kúria a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V.19.) számú Polgári kollégiumi véleménye VII. pontjának g.) pontja értelmében, arra is figyelemmel, hogy az elsőfokú eljárás a felperesek, a másodfokú eljárás az alperesek pernyertességével zárult, a felperesek által előlegezett kereseti, az alperesek által előlegezett fellebbezési és az ugyancsak a felperesek által előlegezett felülvizsgálati eljárási illeték összegét az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között tulajdoni hányadaik arányában megosztotta, és az I. rendű alperest kötelezte az I. rendű felperes javára különbözetként mutatkozó illetékösszeg megfizetésére (kereseti illeték 35.760 forint, fellebbezési eljárási illeték 47.680 forint, felülvizsgálati eljárási illeték 77.500 forint), azzal, hogy egyéb költségeiket – szakértői díj, ügyvédi munkadíj – a felek maguk viselik.

Budapest, 2015. június 23.

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