

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Novák Zoltán ügyvéd (...) által képviselt ... felperesnek - dr. Sztás Benedek ügyvéd, majd a felülvizsgálati eljárásban dr. Nagy Andrea ügyvéd (...) által képviselt ... alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróságon 8.P.22.330/2005. szám alatt folyamatban volt, majd a Debreceni Ítéltábla 2006. november 24. napján meghozott Pf.II.20.528/2006/5. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú másodfokú határozat ellen az alperes részéről 21. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Debreceni Ítéltábla Pf.II.20.528/2006/5. számú ítéletének felülvizsgálattal támadott részét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy - 15 nap alatt - fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes módosított keresetében a per tárgyává tett ingatlan közös tulajdona megszüntetését kérte oly módon, hogy a bíróság

jogosítsa fel az alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségének megváltására az ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő által véleményezett 18.000.000 forintos lakott forgalmi értéken, tekintettel arra, hogy az alperes az ingatlanból nem hajlandó kiköltözni. Beszámítását kérte a megváltási árba az alperessel kötött házassága felbontásától kezdődően általa megfizetett lakásfenntartási költségek - alperesre eső - fele összegét, azaz 1.044.033 forintot.

Az alperes a többször módosított ellenkérelmében a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte. Tett olyan nyilatkozatot: ha a bíróság a felperest jogosítja fel az alperes tulajdoni hányadának megváltására, az ingatlanból nem hajlandó kiköltözni. Kérte a feljogosítást a felperes tulajdoni illetőségének megváltására; majd a fellebbezési kérelmében a közös tulajdonú ingatlan árverési értékesítésének elrendelését. Vitatta a szakértői véleményben megállapított forgalmi értéket. Elismerte a felperes által megfizetett lakásfenntartási költségekösszegszerűségét; egyidejűleg kérte az általa megtérített lakásfenntartási költség fele összegének a felperes terhére történő elszámolását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a peres feleknek a ... hrsz. alatt nyilvántartott ... ingatlanon fennálló közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségét 9.000.000 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta. A megváltási árba 1.044.033 forint lakásfenntartási költséget beszámított, amelynek eredményeként arra kötelezte a felperest, hogy 60 napon belül fizessen meg az alperesnek 7.955.967 forint megváltási árat. Megkeresni rendelte az illetékes körzeti földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően jegyezze föl az ingatlan tulajdoni lapján a "közös tulajdon megszüntetésének tényét", és a megváltási ár megfizetésének igazolását követően jegyezze be a tulajdonjogot az alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni illetőségére a felperes javára, közös tulajdon megszüntetése címén.

Az elsőfokú bíróság döntését a következőkkel indokolta.

Az adott esetben a közös tulajdon megszüntetése a Ptk. 147. §-a és a 148. § (2) bekezdése alapján rendelhető el. A perbeli ingatlan forgalmi értékét az aggálytalannak talált, és emiatt ítélezése alapjául elfogadott igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján üres, beköltözhető állapotban 30 millió forintban, lakott állapotban 18.000.000 forintban határozta meg azzal, hogy a saját bentlakása folytán előállt értékcsökkenést - méltánylandó körülmények fennállásának hiányában - a bentlakó alperesnek kell viselnie; az ettől való eltérést családvédelmi érdek sem indokolta. A Ptk. 141. §-a szerint számolta el a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelő lakásfenntartási költségekből a felperes által megfizetett 2.221.791 forintot. Az alperes által megfizetett 133.726 forintot; az elszámolás eredményeként a felperesnek megtérítendő 1.044.033 forintot beszámította az alperes részére megítélt megváltási árba; ennek megfelelően kötelezte a felperest 7.955.967 forint megfizetésére. Érvelése szerint az alperes a teljesítőképességét nem igazolta, viszont a hitelközvetítő nyilatkozatát annak biztosítékeként értékelte, hogy a felperes banki hitel igénybe vételével - méltányos határidőn belül - képes megfizetni az alperesnek járó megváltási árat.

Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a közös tulajdon árverés útján való megszüntetését kérte akként, hogy a legkisebb árverési vételárat 30.000.000 forintban határozza meg a bíróság. Nem ellenezte a felperest megillető 1.044.033 forint beszámítását a neki jutó vételárba.

A felperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezése megváltoztatását

kérte oly módon, hogy a perköltség teljes összegét az alperes viselje.

A másodfokú bíróság a per főtárgyára vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást valójában elfogadta ítélezése alapjául; egyetértett az ítéletben kifejtett jogi állásponttal is. Az alperes által előadottakat nem tartotta alkalmasnak a szakértői véleményben foglaltak megdöntésére. Megítélése szerint az alperes a felperes által felajánlott, a közös tulajdon megszüntetésének minden módját elutasította; mindvégig a közös tulajdon megszüntetésének megghiúsítására törekedett. Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a rendelkezésre álló tanúvallomás alapján a felperes teljesítőképességét valószínűsítettnek tekintette. Az elsőfokú bíróság az adott esetben a közös tulajdon megszüntetésének a "legcélravezetőbb módját választotta".

A felperes csatlakozó fellebbezését viszont alaposnak találta, és a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának 10. számú állásfoglalása VI/g. pontja alkalmazásával - az alperes perindítás előtti és a per alatt tanúsított magatartását figyelembevéve - a felperes részéről felmerült költségek - általa előlegezett szakértői díj, jogi képviselőjének munkadíja - teljes összege megfizetésére az alperest kötelezte.

Az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a másodfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a felperes kötelezését kérte "15.000.000 forint megváltási ár megfizetésére"; másodlagosan az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Hivatkozása szerint az eljáró bíróságok tévesen tekintették a felperest teljesítőképesnek. A teljesítőképesség vizsgálatának egyik legcélravezetőbb módja, ha a bíróság a felet a megváltási ár bírói

letétbe helyezésére kötelezi. Ehhez képest a felperes egy általános banki hitelígervénnyel rendelkezik, amelyet a bank bármikor visszavonhat. Az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy az alperes 30.000.000 forint beköltözhető forgalmi érték mellett nem hajlandó az ingatlanból kiköltözni. Az elsőfokú bíróság egyébként elmulasztotta e kérdésben nyilatkozattételre felhívni az alperest, ezzel lényeges eljárási szabályt sértett. "E körben jelenleg is nyilatkozatot tesz..." arra vonatkozóan, hogy 15.000.000 forintos megváltási ár mellett kiköltözik az ingatlanból. További érvelése szerint "az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 3. § (3) bek.-ét...", amikor a jogi képviselő nélkül eljáró alperest nem oktatta ki arra: neki kell bizonyítania azt, hogy a lakottságból eredő értékcsökkenést nem lehet reá hárítani. Az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 215. §-ában foglaltakat is, a lakásfenntartási költségek alperesre terhelhető összegének mértéke tekintetében. Tévesen tért el a másodfokú bíróság a PK. 10. számú állásfoglalás VI/g. pontjában foglaltaktól, mert az adott esetben az alperes nem tanúsított rosszhiszemű magatartást, "az egész per során és már előtte is a megegyezés szándéka vezette."

A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott részének hatályban tartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése szerint a jogerős ítélet felülvizsgálata jogszabálysértésre hivatkozással kérhető. A Pp. 275. § (2) bekezdése szerint a Legfelsőbb Bíróság a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatja felül. A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt (Pp. 275. § (1) bekezdés).

A per adatai nem igazolják azt az alperesi állítást, amely szerint mindkét fokú bíróság lényeges eljárási szabálysértéssel hozta meg döntését. Az első- és a másodfokú eljárásban nem sérültek a Pp. 3. § (3) bekezdésében és a 7. § (2) bekezdésében foglalt eljárási alapelvek. A bíróság tájékoztatási kötelezettsége - a jogi képviselő nélkül eljáró féllel szemben - kizárólag a perbeli eljárási jogok és kötelezettségek tekintetében áll fenn. Kizárólag az érdekelt felek joga annak eldöntése, hogy mely igényeket kívánnak érvényesíteni, és milyen tartalommal.

A Legfelsőbb Bíróság 10. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalása I. pontjához fűzött indokolásában foglaltak szerint a közös tulajdon megszüntetésénél a lakottságból eredő értékcsökkenést nem lehet a bentlakó tulajdonostársra hárítani, ha ez méltánytalan eredménnyel járna. Az alperesnek kellett volna előadnia, illetőleg hivatkoznia azokra a tényekre, - megjelölve az erre vonatkozó bizonyítékait - amelyek bizonyítottságától függően lett volna elbírálható: vannak-e olyan méltánylandó körülmények, amelyek miatt nem lehet - részben vagy egészben - reá hárítani a bentlakásából eredő értékcsökkenést. Az alperes az elsőfokú eljárásban, de a jogi képviselővel előterjesztett fellebbezésében sem hivatkozott arra: mely okból nem kötelezhető az említett értékcsökkenés viselésére. Mindezekből következően sem az első- sem a másodfokú bíróságot nem terheli mulasztás.

Az előzőekben kifejtetteknek azért van jelentősége, mert a másodfokú bíróság a rendelkezésre álló peradatok alapján okkal jutott arra a következtetésre, hogy az alperes részéről a másodfokú eljárásban igényelt megszüntetési móddal - a perbeli ingatlan árverési értékesítésével - szemben az elsőfokú bíróság "az adott esetben a legcélravezetőbb módját választotta a közös tulajdon megszüntetésének."

A megváltási ár megállapításának alapjául szolgáló szakvélemény elfogadását sem sérelmezheti alappal az alperes; tekintettel arra

is, hogy a fellebbezési és felülvizsgálati eljárásban maga is 30 millió forintban jelölte meg a közös tulajdonú, perbeli ingatlan beköltözhető forgalmi értékét; azonos összegben a szakértő által véleményezett forgalmi értékkel. Elfogadható indokát adta a másodfokú bíróság annak is, hogy az adott peradatok mellett valószínűsíthetőnek tekinthető a felperes teljesítőképessége.

Nem alapos az alperesnek a Pp. 215. §-ban foglalt eljárási szabálysértés megvalósulását állító érvelése sem, illetőleg nem bírálható el a felülvizsgálati eljárásban, mivel a lakásfenntartási költségnek a felperes általi beszámíthatósága és annak mértéke nem vitatható, mert az erre vonatkozó elsőfokú ítéleti döntést az alperes nem tette fellebbezése tárgyává; határozattan úgy nyilatkozott: nem ellenzi, hogy a felperes 1.044.033 forintot, az alperesnek jutó $\frac{1}{2}$ vételárba számítsa (Pp. 271. § (1) bekezdés b) pont).

Helytálló megváltoztató rendelkezést hozott a másodfokú bíróság a perköltség viselése tárgyában is a PK. 10. számú állásfoglalás VI/g. pontjának alkalmazásával; helyesen értékelve az alperes peren kívüli és per alatti magatartását, perbeli eljárási cselekményeit.

A Legfelsőbb Bíróság az előzőekben kiemeltre alapítottan a bizonyítékok okszerű mérlegelésén alapuló jogerős ítéletnek a felülvizsgálati kérelemben támadott érdemi rendelkezéseit - a hivatkozott jogszabálysértések hiányában - a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával hatályában fenntartotta.

Az alperest a Legfelsőbb Bíróság a - Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó - Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte arra, hogy térítse meg a felperesnek az ellenkérelme előterjesztésével felmerült képviseleti költségét.

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

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2007. november 7.

Dr. Szőke Irén sk. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró
Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Orosz Árpád sk. bíró