

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.575/2015/3. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró
. Kiss Gábor bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Strassburger Gyula

Az alperes

A per tárgya: Ingatlan birtokba adása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Felperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Miskolci Törvényszék
1.Pf.20.455/2015/3.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Sátoraljaújhelyi Járásbíróság
7.P.20.566/2014/6.

Rendelkező rész

A Kúria a Miskolci Törvényszék 1.Pf.20.455/2015/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perbeli ingatlan eredetileg a felperes és az alperes - felperes féltestvére - egymás közt egyenlő arányú közös tulajdona volt. Az ingatlanban a peres felek laknak, az alperes kiskorú gyermekével együtt. Dr. K. Gy. közjegyző 21.016/Ü/70002/2011/2. szám alatt végrehajtási lapot bocsátott ki az alperessel (adóssal) szemben a felperes (végrehajtást kérő) kérelmére 575.000 forint tartásból eredő hagyatéki hitelezői igény megfizetése iránt. Az alperes a végrehajtó felhívására a tartozását nem fizette ki. A 176.V.10/2011. szám alatt folyamatba tett végrehajtási eljárás során az önálló bírósági végrehajtó a perbeli ingatlanra végrehajtási jogot jegyeztetett be. Az ingatlan árverésre kerülő 1/2 tulajdoni hányadának becsértékét a beszerzett adó- és értékbizonyítvány alapján beköltözhetően 1.800.000 forintban, lakottan 1.100.000 forintban állapította meg.
- [2] Az ingatlan lakottan került árverésre. Ismételt árverés során - 2014. március 5-én - a felperes licitált árverési vevőként, aki a végrehajtó letéti számlájára 2014. március 17-én 550.000 forint vételárat fizetett ki. Ezt követően a végrehajtó 2014. március 20-án megállapította, hogy az ingatlan 2/4 részét a felperes 550.000 forint vételárért megvásárolta.
- [3] A felperes 2014. augusztus 11-én felszólította az alperest az ingatlan birtokba adására, amelyre nem

került sor.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [4] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest mint jogalap nélküli birtokost a perbeli ingatlan birtokba adására.
- [5] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes tulajdonszerzésekor már az ingatlanban lakott, nem tud hova költözni.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [7] Döntése jogalapjaként a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:9., 22., 30. és 41.§-aiban foglaltakra hivatkozott. Az ítélet indokolásában kifejtettek szerint a felperes az alperes nevén álló 1/2 tulajdoni hányadot árverés útján lakott állapotban szerezte meg, a felperes által is ismerten az ingatlan lakott állapotban került árverésre, a lakottság értékcsökkentő hatásának megfelelő vételárat fizetett, tudnia kellett arról, hogy az ingatlant a tulajdonjogból fakadó jogok közül a birtoklás és a használat joga gyakorlásának korlátozásával szerzi meg. Irányadó ítélkezési gyakorlatként hivatkozott a BH 2004.364. szám alatt közzétett eseti döntésre, kifejtve, hogy a lakásban maradó volt tulajdonost a bérlővel azonos jogállás illeti meg, ha az árverés esetén az árverési vételár megállapítása a bentlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével történt. Miután a felperes lakott értéken szerezte meg az alperes tulajdoni hányadát, az alperes - álláspontja szerint - nem jogcím nélkül használja az ingatlant, a felperest a lakástörvényben megjelölt felmondási okokra alapított felmondási jog illeti meg. Ezért nem látott alapot arra, hogy az alperest az ingatlan kiürítésére kötelezze.
- [8] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélkezése alapjául elfogadta, az arra alapított érdemi döntéssel is egyetértett, részben eltérő indokokkal.
- [9] A jogerős ítéletben kifejtettek szerint az alperes használatának jogalapja a Ptk. 6:4.§ (2) bekezdése, amely rendelkezik a jognyilatkozatok megtételének módjáról, és az 1959-es Ptk.-val egyezően ismeri a ráutaló magatartással tett nyilatkozatot. A felperesnek a Ptk. 5:9.§ (1) bekezdésére alapított keresetét alaptalannak találta, mert a felperes tudomásul vette a lakottság melletti árverést, az ingatlan árverésekor ugyanis az alperes benne lakott az ingatlanban. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az alperes a bentlakásra ráutaló magatartással jogcímet szerzett.
- [10] A másodfokú bíróság helytállónak tekintette az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy miután az árverésre lakottan került sor, a felperes a bentlakó rövid időn belüli kiköltözésével olyan ingatlanhoz jutna, ami a korábban bentlakó végrehajtás alá vont volt tulajdonostárs sérelmével jár, tekintettel arra, hogy a végrehajtás során nem beköltözhető érték alapján meghatározott vételárat fizetett neki.
- [11] Megállapította, hogy az alperes a bentlakásra jogcímmel rendelkezik, ezért birtokba adásra nem köteles. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából mellőzte azt a megállapítást, hogy az alperesnek a bérlővel azonos jogállása van, mert nem képezte jelen per tárgyát annak vizsgálata, hogy a felek között milyen jogviszony áll fenn.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [12] A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének keresete szerinti megváltoztatását kérte. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság a megállapított tényállásból téves jogi következtetésre jutott. Azzal érvelt, hogy elsőfokú bíróság a tényállásban helyesen megállapította, de nem értékelte azt a tény,

hogy 2014. augusztus 14-én írásban felszólította az alperest a lakás kiürítésére, azaz az ingatlan birtokba adására, 2014. szeptember 30-ai határidővel, ennek azonban az alperes önként nem tett eleget. Az eljárása - érvelése szerint - megfelelt a Ptk. 6:347.§ (1) bekezdésében szabályozott felmondásnak.

- [13] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen hívta fel a Ptk. 5:9.§ (1) bekezdését, azonban abból téves jogi következtetést vont le annak kimondásakor, hogy az alperes nem tekinthető jogalap nélküli birtokosnak. A felperes hivatkozott arra, hogy a Kúria 1/2008. (V.19.) PK véleménye rendelkezett a PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről, amely szerint közös tulajdon megszüntetése esetén a bíróság az abban lakó volt tulajdonostársat kiköltözésre kötelezi. Utalt arra, hogy a bentlakó volt tulajdonostárs a méltányos érdekeinek súlyos sérelme esetén és csak kivételesen jogosítható fel a bennmaradásra, s ilyen esetben a bíróság meghatározza a lakáshasználat jogcímét a felek megállapodása alapján vagy a használati jog bíróság által történő alapításával.
- [14] További érvelése szerint: A közös tulajdon megszüntetésével a bentlakó volt tulajdonostárs használati jogosultsága is megszűnik, jogalap nélküli birtokossá válik, és az 1959-es Ptk. 193.§ (1) bekezdése - Ptk. 5:9.§ (1) bekezdése - alapján köteles az ingatlant az arra jogosult tulajdonostárs vagy árverési vevő birtokába bocsátani. A bíró gyakorlat a korábban alkalmazott „quasi bérlet” jogintézményét ugyancsak meghaladottá nyilvánította.
- [15] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [16] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [17] A Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a Pp. 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási szabálysértés.
- [18] A Kúriának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a másodfokú bíróság a jogvita elbírálására irányadó jogszabályok értelmezésével helyesen jutott-e arra a következtetésre, hogy az alperes nem minősül jogalap nélküli birtokosnak, ezért az ingatlan birtokba adására, kiürítésére nem köteles.
- [19] A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 141.§-ának a 2001. szeptember 1-jétől hatályos (3) és (4) bekezdéseiben foglalt rendelkezések fő szabályként az ingatlan beköltözhető állapotban való értékesítését jelölik meg, a lakott értékesítés lehetőségei között a perbeli eset nem szerepel. Ennek ellenére tény, hogy a végrehajtó az árverést lakottan hirdette meg, arra lakottan került sor és az árverési vevő lakott értéken szerzett tulajdonjogot az adós bentlakása mellett.
- [20] Ennek a jogviszonynak a sajátos természetéhez igazodóan kellett eldönteni az eljáró bíróságoknak, hogy az alperes a birtokláshoz rendelkezik-e jogcímmel. A Ptk. 5:41.§ (1) bekezdése értelmében az ingatlanok árverés útján való megszerzésének a sajátossága, hogy az árverési vevő tulajdonjoga nem az eladótól, illetve korábbi tulajdonostól származik, hanem az árverésen mint hatósági kényszeraktuson alapul, ugyanakkor mégsem lehet független a korábbi tulajdonos személyétől. Az a tény, hogy az árverési vevő tehermentes tulajdonjogot szerez, a Vht. rendelkezésein alapul. Abból a tényből, hogy csak a Vht. 137.§-ában felsorolt dologi jogok azok, amelyek az árverés ellenére is fennmaradnak, még nem következik az, hogy nem lehetnek például olyan kötelmi alapú jogosultságok, amelyek az ingatlan új tulajdonosára kihatnak. Ennek vizsgálata során abból kell kiindulni, hogy milyen ingatlan volt az árverés tárgya, és nem lehet figyelmen kívül hagyni azokat a körülményeket sem, amelyek az árverési vételár megállapítását befolyásolták.
- [21] Tényként kell elfogadni, hogy az árverést a végrehajtó lakottan hirdette meg, és az árverési vételárat a bentlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével állapította meg: a beköltözhető 1.800.000

forintos érték helyett 1.100.000 forint lakott értékben. A felperes a lakottságot hallgatólagosan tudomásul vette, amikor ennek megfelelően - az árverés szabályait is figyelembe véve - 550.000 forint vételárat fizetett, amely a lakottság értékcsökkentő hatásának megfelelő vételár volt, ezáltal valóban tudnia kellett a vételi szándéka kialakításakor, hogy az ingatlant a tulajdonjogból fakadó részjogosítványok közül a birtoklás és a használat joga nélkül szerzi meg. A felperes tehát a tulajdonjog részjogosítványait tekintve korlátozott jogot szerzett, a birtoklás és a használat joga nem illeti meg. Az ezzel ellentétes álláspont ugyanis azt eredményezné, hogy az árverési vevő a lakott ingatlan vételárának megfizetésével a bentlakó adós kiköltöztetésével rövid idő belül beköltözhető ingatlanhoz jutna, ami egyúttal az adós - a korábbi tulajdonos - méltányos érdekét sértené az így jogosulatlan előnyt szerző árverési vevővel szemben.

- [22] A felek szerződési akaratukat - ha jogszabály alakszerűséget nem kíván - bármilyen formában: szóban, írásban, de ráutaló magatartással is kifejezhetik. A ráutaló magatartás akkor állapítható meg, ha valamely magatartásból a másik félnek egyértelműen fel kellett ismernie a szerződési akaratot, mert az általános élettapasztalat szerint az másképp nem volt értékelhető. A hallgatás csak akkor minősül ráutaló magatartásnak, ha az összes körülményből az következik, hogy beleegyező akaratot fejez ki. Az adott esetben a felperes az alperes bentlakásába beleegyezett akkor, amikor licitált egy lakott ingatlanra, és a bentlakás értékcsökkentő hatásának figyelembevételével lakott vételáron szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát.
- [23] A lakosság értékcsökkentő hatását - a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó kivételes rendelkezéshez hasonlóan - a bentlakó volt tulajdonostársnak kell viselnie, ezért a Kúria álláspontja szerint az adott esetben a Ptk. 5:84.§ (4) bekezdése megfelelő alkalmazásának van helye. Ennek értelmében, ha olyan ingatlan közös tulajdonát kell megszüntetni, amelyben az egyik tulajdonostárs benne lakik és az ingatlan elhagyására kötelezés a benne lakó tulajdonostárs méltányos érdekét sérti, részére használati jog alapításának lehet helye. Ebből következően az alperes nem jogalap nélküli birtokos. A másodfokú bíróság ezért helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az ingatlan birtokba adására a Ptk. 5:9.§-a alapján nem köteles.
- [24] Az 1/2008. (V.19.) PK véleménynek az 1959-es Ptk. alkalmazásában még irányadó - lényegét tekintve a Ptk. 5:84.§ (4) bekezdésébe beépült - II. pontja azt tartalmazza, hogy amennyiben a bíróság a bennlakó volt tulajdonostársat, kivételesen az ingatlanban való bennmaradásra jogosítja fel, az ítéletében meghatározza a bennlakó tulajdonostárs használatának jogcímét, ami történhet a használat jogának alapításával. Ennek terjedelme és időtartama a volt tulajdonostárs indokolt szükségleteihez igazodik. A Kúria (Legfelsőbb Bíróság) a PK vélemény megalkotásával egyértelműen szakított azzal a korábbi bírói gyakorlattal, amely a volt tulajdonostársat a bérleti jogállásába („quasi bérlet”) helyezte. Ennek megfelelően a másodfokú bíróság helytállóan mellőzte az elsőfokú ítélet indokolásából az erre történt hivatkozást.
- [25] A fentiekre tekintettel a Kúria a másodfokú bíróság jogerős ítéletét - a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [26] Az alperesnek a felülvizsgálati eljárással költsége nem merült fel, a Kúria ezért e tárgyban a határozathozatalt mellőzte.
- [27] A felülvizsgálati kérelem tárgyaláson kívül történt elbírálása a Pp. 274.§ (1) bekezdésén alapszik.

Budapest, 2016. június 15.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró

