

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Posta Attila ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Sölétromos Ákos ügyvéd által képviselt I. rendű, II. rendű alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Monosmagyaróvári Városi Bíróság előtt 8.P.20.340/2006. számon megindított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2008. február 7. napján meghozott 1.Pf.21.041/2007/5. számú jogerős ítélete ellen az alperesek - ténylegesen a II. rendű alperes - részéről 21. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 1.Pf.21.041/2007/5. számú jogerős ítéletének - felülvizsgálattal támadott rendelkezését - hatályában fenntartja.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság ítéletével - a felperes keresetének helytadva - a perbeli ... hrsz-ú beépítetlen terület megjelölésű ingatlan közös tulajdonát a felperes és az I. rendű alperes között megszüntette akként, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányadát 77.700 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta. A ... hrsz-ú lakóház udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan közös tulajdonát a felperes és a II. rendű alperes között megszüntette akként, hogy a II. rendű alperes tulajdonát képező 1/2 tulajdoni hányadot 4.500.000 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg - helyesen - az I. rendű alperesnek 77.700 forint megváltási árat, valamint a II. rendű alperes részére 4.500.000

forint megváltási árat. Rendelkezett a ... Földhivatal megkereséséről a tulajdoni változás átvezetése iránt.

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából jelentős, az eljárt bíróságok által megállapított tényállás a következő:

A perbeli ingatlanok a 2000. december 3-án elhunyt néhai ... kizárólagos tulajdonát képezték. Azok tulajdonjogát törvényes öröklés jogcímén, egymás közt egyenlő arányban a felperes, valamint az I. rendű alperes szerezték meg, akik az örökhagyó elhunyt anyja testvéreinek gyermekei. A II. rendű alperes az I. rendű alperes fia. Az I. rendű alperes a 2005. október 20-i ajándékozási szerződéssel a 9.000.000 forint forgalmi értékű, ... hrsz-ú lakóházas ingatlanon fennálló 1/2 tulajdoni illetőségét a II. rendű alperesnek ajándékozta. A ... hrsz-ú ingatlan a felülvizsgálati eljárásnak már nem tárgya, az 155.400 forint forgalmi értéket képvisel.

A peres felek mindegyike német állampolgár, életvitelszerűen ...-ban élnek. A felperes ... születésű, itt járt általános iskolába, felnőttként családjával együtt rendszeresen - míg a II. rendű alperes csak alkalmanként - látogatta az örökhagyót, akinek halálát követően intézte az ingatlannal kapcsolatos ügyeket, azon kisebb állagmegóvó munkákat végzett, saját bútoraival rendezte be, megbízásából egy helybéli lakos nyírta a fűvet. Az elmúlt időszakban évente két alkalommal 2-3 hetet töltött családjával együtt ...-n.

A felek között 2003. májusában sor került az ingatlannal kapcsolatos költségek elszámolására. Ekkor a II. rendű alperes az addig felmerült költségek felét megfizette a felperes részére. A peres felek megállapodása nem vezetett eredményre abban a kérdésben, melyikük váltsa magához a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségét. Az alperesek az ingatlanok közös értékesítését javasolták, a felperes ezt ellenezte, az alperesek tulajdoni illetőségének magához váltását indítványozta, míg az alperesek ugyancsak a felperes tulajdoni illetőségének magukhoz váltásával kívánták a közös tulajdon megszüntetését. Teljesítőkéességüket valamennyien igazolták.

Az elsőfokú bíróság a felek körülményeit értékelve, mérlegelési jogkörében eljárva döntött a közös tulajdon megszüntetésének módjáról, megállapítva: a felperes rendelkezett több kötődéssel az ingatlanokhoz, az eljárás során méltányolható érdekeit bizonyította. E körben az elsőfokú bíróság kiemelten értékelte, hogy 2000-től 2003. májusáig - a peres felek kapcsolatának megromlásáig - az ingatlanról a felperes gondoskodott. Nem fogadta el a II. rendű alperes hivatkozását a tervezett magyarországi vállalkozásával kapcsolatosan, figyelemmel arra, hogy erre vonatkozóan a perben nyilatkozni nem kívánt, e tárgyban bizonyítást nem ajánlott fel. A II. rendű alperesnek ezt a perbeli magatartását akként értékelte, hogy ezen érdekeit sem bizonyítani, sem valószínűsíteni nem tudta.

Az alperesek fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ítélezése alapjául az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást elfogadta. Egyetértett az arra alapított jogi következtetésével is, miszerint a II. rendű alperes nem bizonyított olyan körülményt, amelyből arra lehetne következtetni: méltányos érdekeikre tekintettel a közös tulajdon megszüntetése az alperesek által kérelmezett módon indokolt. A fellebbezés kapcsán kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság mérlegelési jogkörében meghozott döntése mindenben megfelel a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak, részéről a Pp. 3. § (3) bekezdésében szabályozott tájékoztatási kötelezettség elmulasztása sem állapítható meg. Nem tulajdonított jelentőséget a II. rendű alperes által a fellebbezéshez csatolt tartózkodási engedélynek, valamint a Magyarországon nyilvántartásba vett mezőgazdasági vállalkozói igazolásnak, tekintettel arra, hogy 2005-től a 2007. márciusában megtartott tárgyalásig a II. rendű alperes számára még nem körvonalazódtak a perbeli ingatlannal kapcsolatos üzleti tervei. A bírósági tárgyaláson tett nyilatkozataiból a lakóházas ingatlanhoz fűződő gazdasági érdekelttségére vonatkozó különösen méltányolható érdekét nem látta megállapíthatónak.

A jogerős ítélet ellen az alperesek éltek felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen - tartalma szerint - annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének - az ellenkérelmükben foglaltak szerinti - megváltoztatását kérték; másodlagosan indítványozták az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Hivatkozásuk szerint a közös tulajdonnak a felperesi megváltással történő megszüntetése sérti a méltányos érdekeiket. Sérelmezték, hogy az első- és másodfokon eljáró bíróságok az iratellenesen, a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével megállapított tényállásból, az irányadó jogszabályi rendelkezésekből levont téves jogi következtetéssel, helytelen döntést hoztak; a bizonyítékok köréből kiragadva, kizárólagosan a felperesi előadásra alapították döntésüket. Érvelésük szerint figyelmen kívül hagyták a II. rendű alperes által a fellebbezéshez csatolt közokirati bizonyítékokat annak alátámasztására, hogy a „perbeli ingatlanra alapított gazdasági tevékenységet” megkezdte. Állították, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségét, tévesen tájékoztatta a feleket a bizonyításra szoruló tényekről, valamint a bizonyítási teher szabályáról, ezért a súlyos, lényeges eljárási szabálysértéssel meghozott jogerős ítélet megalapozatlan, jogszabálysértő. Helytelennek tartották, hogy a felperes helyett, jórészt lányának, illetve a II. rendű alperes helyett az I. rendű alperesnek a helyzetét vizsgálta a fenti ingatlan kizárólagos tulajdonának megszerzéséhez fűződő érdekek összehasonlításakor. Ekként méltánytalan és okszerűtlen a II. rendű alperes terhére

értékelni, hogy a 2000. és 2003. évek közötti időszakban nem törődött az ingatlannal, hiszen a II. rendű alperes csak 2005. október 20-án vált az ingatlan tulajdonosává.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. § (2) bekezdése és a 275. § (3) bekezdése együttes értelmezéséből követően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A Legfelsőbb Bíróság előljáróban rögzíti, hogy a felülvizsgálati kérelmet - tartalma szerint - mint a II. rendű alperes által terjesztettet vizsgálta, mivel az kizárólag a lakóházas ingatlannal kapcsolatban sérelmezi a közös tulajdon megszüntetésének módját.

A II. rendű alperes valójában arra hivatkozik a felülvizsgálati kérelmében, hogy mindkét fokú bíróság a bizonyítékok mérlegelése során megsértette a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakat. Indokai szerint a másodfokú bíróság a tulajdonostársak méltányolható érdekeinek összevetése során tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes méltányos érdekeit súlyosan sértené, amennyiben a közös tulajdon megszüntetésére az általa történő megváltással kerülne sor.

A Ptk. 147. §-ában foglaltak megfelelő értelmezése szerint, ha bármelyik tulajdonostárs kéri a közös tulajdon megszüntetését, az általában nem tagadható meg, azonban a közös tulajdon megszüntetése iránti jog visszaélésszerű, a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sértő gyakorlása ellen védelmet kell nyújtani. A másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a peres felek méltányos érdekeinek egybevetésével az alperesek nem igazoltak olyan lényeges és súlyos érdeksérelmet, amelyre tekintettel nem várható el, hogy tulajdoni illetőségüktől megváljanak. Az adott esetben az I. rendű, illetve a jelen felülvizsgálati eljárásban jelentőséggel bíró módon a II. rendű alperes tulajdoni illetőségének a felperes tulajdonába adása a megfelelő - a felek által vitássá nem tett - megváltási ár ellenében, nem jelent számukra olyan jogsérelmet, amely akadály lehet a közös tulajdon megszüntetésének. E tekintetben mindkét fokú bíróság helyesen értékelte a jogvita elbírálása szempontjából lényeges körülményeket.

Az elsőfokú bíróság a teljeskörű bizonyítási eljárást lefolytatta. A II. rendű alperes a 13. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozatában maga adta elő, hogy „...szeretnék Magyarországon letelepedni, vállalkozást tervezek, de nem szeretnék

erről többet mondani üzleti érdekeimre hivatkozással, még nincs konkrétum...". Ezen személyes nyilatkozata alapján a bíróságot nem terhelte tájékoztatási kötelezettség a bizonyítás sikertelenségének következményét illetően. A per adatai nem igazolják a II. rendű alperes állítását, amely szerint az eljáró bíróságok lényeges eljárási szabálysértéssel a Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésével hozták meg döntésüket, miként a II. rendű alperes alappal nem hivatkozhat a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltak megsértésére sem.

A felülvizsgálati kérelem tartalmára utalással kiemeli a Legfelsőbb Bíróság, hogy a II. rendű alperes jogelődje az I. rendű alperes volt, ezért helyesen jártak el az eljáró bíróságok, amikor a II. rendű alperes tulajdonszerzését megelőző időszakban a felperesnek és az I. rendű alperesnek a lakóházas ingatlannal kapcsolatos tevékenységét hasonlították össze.

A Legfelsőbb Bíróság mindezekre figyelemmel a bizonyítékok okszerű mérlegelésén alapuló (Pp. 206. § (1) bekezdés) jogerős ítélet támadott rendelkezését - a felülvizsgálati kérelemben állított jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával hatályában fenntartotta.

A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdés alapján köteles megfizetni - az általa lerótt felülvizsgálati illeték és egyéb saját költségének viselésén túl - a felperesnek a jogi képviselte ellátásával felmerült költségét.

A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet reá vonatkozó rendelkezése - ellenkérelme szerinti - megváltoztatására irányult, így a Legfelsőbb Bíróság az általa is elfogadott 4.500.000 forint megváltási árra mint felülvizsgálati értékre figyelemmel állapította meg a felperes jogi képviselőjét megillető ügyvédi munkadíjat.

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

Budapest, 2009. január 28.

Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes sk. előadó bíró, Dr. Szabó Julia sk. bíró

*K. Gyné*

*A kiadmány hitelélül:*

*bírósági tisztviselő*