

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Tamus István ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Nyári Péter pártfogó ügyvéd által képviselt alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Debreceni Városi Bíróság 31.P.22.219/2007. szám alatt folytatott és másodfokon a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 1.Pf.20.187/2009/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2009. október 28. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg felperes részére 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az alperes pártfogó ügyvédjének díját valamint a felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

Indokolás:

A h-i 12081 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan korábban a h-i Szövetkezet tulajdona volt. Az ingatlan a város központjában, műemléki környezetben (a református templom közvetlen közelében) helyezkedik el. Ebben egy 1241 négyzetméter területű földrészleten az 1978-as években egy 820 négyzetméter alapterületű, kifejezetten vendéglátás céljára létrehozott épület létesítésére került sor, amely étteremként volt ismert vendéglátóhely.

Az ingatlan 217/1241 tulajdoni illetőségét a szövetkezet 1998-ban két részletben az alperesnek, míg a visszamaradt 1024/1241 részét ugyancsak két részletben 2004. szeptember 7. napjával bezárólag a felperesnek adta el.

Az ingatlanon lévő épületet a peres felek megosztva, egymástól teljesen elkülönült egységekben birtokolták és használták. Az alperes használatába tartozott az egykori éttermi nagyterem

könnyűszerkezetes paravánnal leválasztott fele része, továbbá a különterem, a tálaló, valamint a két ételkiadó megnevezésű helyiség, összesen 183 négyzetméter alapterülettel. A felperes használati jogosultsága az éttermi nagyterem másik felére, valamint az épület valamennyi egyéb helyiségére és nyitott teraszára terjed ki, ez 637 négyzetméter volt.

Az alperes használatába tartozó épületrészben gazdasági tevékenység nem folyik, a felperes az épület presszóként kialakított helyiségének fele részét - az ahhoz tartozó kiszolgáló helyiségekkel és a terasszal együtt - egy egyéni vállalkozó részére adta bérbe. A további helyiségeket nem hasznosítja. Az épület jelenleg teljes egységében elhanyagolt, elavult, korszerűtlen műszaki állapotú. Birtokba vehetően a teljes forgalmi értéke 47.790.000 forint, amelyből a felperes használatába utalt helyiségekben megtestesült tulajdoni hányad értéke 38.180.000, míg az alperes használati egységeit felölelő részilletőség értéke 9.610.000 forint.

Az alperes 2006. október 25. napján pert indított a felperes ellen, amelyben hozzájáruló nyilatkozatának pótlását kérte a bíróságtól ahhoz, hogy az általa tervezett italbolthoz tartozó vizesblokkra az építési engedélyt megkaphassa. A bíróság a per tárgyalását a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

Korábban ugyanis a felperes megindította a most felülvizsgálandó jogerős ítélettel lezárt, az ingatlan közös tulajdonának megszüntetése iránti eljárást, amelyben az arra történő feljogosítását kérte, hogy az alperes tulajdoni illetőségét - megváltás fizetése ellenében - a bíróság adja az ő tulajdonába. Az alperes a közös tulajdon fenntartásához ragaszkodott a már kialakult használati viszonyok fenntartása mellett.

Az elsőfokú bíróság által kirendelt, az ingatlan forgalmi értékét meghatározó szakértő - akinek a véleményét a bíróság megalapozottnak és aggálytalannak fogadta el - az általa lefolytatott helyszíni szemle alapján rögzítette annak műszaki jellemzőit. Ebből is megállapíthatóan az volt a kifejezett véleménye, hogy a gazdasági okszerűség szempontja feltétlenül a közös tulajdon fenntartása ellen szól. Ebben a körben kiemelt jelentőséget tulajdonított annak a ténynek, hogy a településen belül központi fekvésű, ezért a városkép szempontjából is jelentős ingatlan gazdasági funkciója, építészeti kialakítása okszerűen az egységes hasznosítást követeli meg úgy, hogy az építésügyi hatóság minden lényeges és az épület műszaki állapotára figyelemmel már igencsak időszerű felújítás engedélyezését a műemléki környezetre is kiható egységes beépítési javaslat létrehozásához kösse. Ez gyakorlatilag azzal a következménnyel jár, hogy az épületet érintő

bármilyen jelentősebb beavatkozás szabályszerűen csak az épülettömb egészére végezhető el, az egyes részek önálló felújítása, átalakítása nem lehetséges. Ugyanakkor a felek közös joggyakorlásának teljes hiánya gyakorlatilag kizárja egy jelentős közös felújítás okszerű és rendeltetésszerű kivitelezését, ezért alappal lehet tartani attól, hogy a közös tulajdon további fenntartása a város központjában található épület állagának rohamos és látványos romlását eredményezné.

Éppen ezekre az elfogadottan kiemelt szempontokra figyelemmel a bíróság teljesen indokoltnak látta a közös tulajdon oly módon történő megszüntetését az adott ingatlan tekintetében, hogy annak teljes egésze egy tulajdonos rendelkezése alá kerüljön. Ezért elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a jelenlegi tulajdonosok közül rendelkezik-e valamelyik bizonyított teljesítőképességgel ahhoz, hogy a másik tulajdoni illetőségét magához váltsa. Utalt arra, hogy a felperes, aki az alperes hányadának megváltási áráként valóban komolytalan összeg megjelölésével (1.000.000 forint) indult, az eljárás folyamán a szakértői vélemény ismeretében az alperes tulajdoni illetősége forgalmi értékének megfelelő összeg tekintetében a teljesítőképességét bírósági letétbe helyezéssel igazolta. Ez tehát a magához váltás elrendelhetőségét a felperes oldalán a legteljesebb mértékben igazolta és lehetővé tette, de - jóllehet ez az alperes részilletőségének megváltása alkalmas módszernek kínálkozott - mégis vizsgálni kellett az alperesnek azt a hivatkozását, amely szerint a felperes perlése joggal való visszaélést valósít meg. Ennek elbírálása keretében a bíróság utalt a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma gyakorlatát irányítani hivatott a PK. 10. sz. állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről közzétett 1/2008. (V.19.) PK vélemény VII. pontja szerinti arra az iránymutató álláspontra, amely kimondja, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására csak akkor kerülhet sor, ha a tulajdontárs e jogát visszaélésszerűen gyakorolja, továbbá, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti. Figyelemmel arra, hogy a bírói gyakorlatban kialakult fenti elv alkalmazása során az egyes jogosultságok, törvényes érdekek összemérésének van helye, ez a jelen esetben azt jelenti, hogy a bíróság vizsgálatának arra kell koncentrálnia, miszerint a felperes közös tulajdon megszüntetésének követelésére a Ptk. 147.§-a által biztosított alanyi joga és az e körben általa felmutatott érdekek, avagy az ingatlanon fennálló közös tulajdon fennmaradásához fűződő, az alperes által hangsúlyozott érdekek veendő-e nagyobb súllyal figyelembe.

A fenti kérdést a bíróság a felperes javára döntötte el. Ebben a körben nagy jelentőséget tulajdonított annak, hogy a településen belüli központi fekvésű, ezért városképi szempontból is jelentős ingatlan gazdasági funkciója, építészeti kialakítása, okszerűen

egységes hasznosítást követel, amely a hasznosítás módjában megegyezésre nem jutó, egyenlőtlen anyagi háttérrel rendelkező felek esetén nem képzelhető el.

Az épület állagának rohamos és látványos romlása megakadályozásához képest szükségszerűen háttérbe kell szorulnia annak az alperes által hivatkozott hasznosítási célnak, mely szerint a jelenleg is használatába utalt ingatlanrészből - az ehhez szükséges engedély megszerzése esetén - palackozott italboltot alakíthat ki. A bíróság annak tulajdonított ügydöntő jelentőséget, hogy az alperes a valós forgalmi érték alapján számítva olyan nagyságú ellenértékhez jut a felperes tulajdonába kerülő eszmei hányadáért, amelynek okszerű felhasználása mellett - a felperessel fennálló elmérgesedett viszonytól nem zavarva - megteremtheti magának a célzott nyugdíj kiegészítése optimális lehetőségét.

Ezért a közös tulajdon megszüntetését a kereset szerint rendelte el és az alperes tulajdoni részilletőségét (217/1241 illetőség) 9.610.000 forint ellenérték fejében a felperes tulajdonába adta. Kötelezte az alperest, hogy az ingatlanon található épület birtokában tartott helyiségeit harminc nap alatt kiürítve bocsássa a felperes birtokába. Az ítélet jogerőre emelkedése után felhívta a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalát, mint letétkezelőt a felperes jogi képviselője által letétbe helyezett, az ítélet szerinti megváltási árnak megfelelő 9.610.000 forint kiutalása iránt.

Az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte az illetékes földhivatalt a h-i belterületi ingatlanból az alperes tulajdonaként nyilvántartott 217/1241 illetőségre a felperes tulajdonjogának bejegyzésére közös tulajdon megszüntetése - „bírói ítélet” címén.

A tulajdonjogban bekövetkezett változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése iránt az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 26.§-ának (8) bekezdésében írtak alkalmazásával intézkedett. Figyelemmel arra, hogy a megváltásra feljogosított felperes bírói letétbe helyezéssel teljesített, a bíróság közvetlenül, a megváltási árra jogosult alperes bejegyzési engedélyétől függetlenül rendelte el az ingatlanügyi hatóság megkeresését a tulajdonváltozás bejegyzése iránt, mert - indokolása szerint - a bírósági letétbe helyezéssel az alperest úgy kell tekinteni, mint akinek a javára a teljesítés hiánytalanul megtörtént és emiatt a részéről a bejegyzési engedély kiadásának kötelezettsége esedékessé vált. Utalt arra, hogy a bíróság megkeresése a bejegyzési engedélyt a Legfelsőbb Bíróság véleményének III. pontja értelmében pótolja, ugyanakkor az alperes a bírósági teljesítési letétbe helyezett megváltási ár felvételére a bíróságon kezelt letétekről szóló 27/2003. (VII.2.) IM rendelet

35.§-ában írtak szerint az ítélet jogerőre emelkedését követően nyomban jogosulttá vált.

Rámutatott a bíróság arra is, hogy a fenti rendezéssel az alperes résztulajdonjogának megszűnésével megszűnik az ingatlan általa használt helyiségeinek birtokban tartására vonatkozó joga, ezért e helyiségeket a Pp.217.§-ának (2) bekezdése alkalmazásával meghatározott megfelelő határidőn belül köteles kiürítve a felperes birtokába bocsátani.

Az elsőfokú bíróság ítéletét a másodfokú bíróság a Pp.254.§-ának (3) bekezdésére utalva - rövidített ítélettel - indokai alapján helybenhagyta.

A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését a felperes keresetének elutasítását kérte, arra hivatkozással, hogy az ítélet jogszabálysértő, mert sérti az ingatlan tulajdonához való jogát, azt a per során mindvégig kifejezett igényét, hogy a használattól megválni nem kíván és a megszüntetés a méltányos érdekeit sérti, szemben a bíróság jogerős ítéletében megállapított ténybeli és jogi állásponttal.

A felperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése értelmében a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati kérelem előterjesztésének jogszabálysértés esetén van helye. Ha a felülvizsgálati kérelem a jogerős ítélettel megállapított tényállást támadja, vagyis azt sérelmezi, hogy a bíróság a tényállást a Pp. 206. §-ának megsértésével állapította meg, a Pp. 270. §-ának (2) bekezdése értelmében ezt abban az esetben lehet alaposnak tekinteni, ha a bíróság a bizonyítási eljárás szabályait, a bizonyítási anyag értékelésének jogszabályai előírásait megsértette és emiatt a megállapított tényállás megalapozottnak nem tekinthető. Ilyen eljárási szabálysértés lehet, ha a bíróság a bizonyítékokat - azok egybevetése során - nem a maguk összességében értékelte, figyelmen kívül hagyta a bizonyítási tehernek a Pp. 164. §-ának (1) bekezdésében rögzített szabályait vagy a Pp. 221. §-ának (1) bekezdésében foglaltak ellenére magából az ítéletből nem tűnik ki egyértelműen az, hogy a döntését mire alapította.

Önmagában a bizonyítékok mérlegelésének a kérelmezőre sérelmes eredménye nem lehet felülvizsgálati kérelem alapja. Eredményes

előterjesztésre csak abban az esetben van lehetőség, ha a mérlegelési körbe vont, hivatkozott bizonyítékok iratellenesek vagy ellentmondóak, az ellentmondások feloldatlanok és emiatt a megállapított tényállás okszerűtlen, lényeges logikai ellentmondást tartalmaz.

A jelen esetben azonban a bíróság a jogerős ítélet meghozatala előtt minden olyan felajánlott bizonyítást lefolytatott, amelynek az ügy érdemi elbírálása szempontjából jelentősége lehet. Az így rendelkezésre álló bizonyítási anyag egészének alapos, hibátlan, részleteiben is indokolt helyes mérlegelésével állapította meg a tényállást, az azon alapuló jogi döntése mindenben megfelel a helyesen felhívott jogszabályi rendelkezések helyes értelmezésének, és az általa többször is felhívott, a Legfelsőbb Bíróság iránymutató gyakorlatának.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alaptalan felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperest a Pp.78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes felülvizsgálati költségének a megfizetésére.

Az alperest képviselő pártfogó ügyvéd díját és a le nem rótt felülvizsgálati illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. október 28.

Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Pilishegyi Mária s.k.
előadó bíró, Dr. Harter Mária s.k. bíró