

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Nagy István ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a dr. Balázs László Tibor ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (felperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (felperes címe) II. rendű alperesek ellen lakás kiürítése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. január 11. napján meghozott 18.P.21.435/2007/17. számú ítélete ellen a felperes részéről 18. sorszám, az alperesek részéről 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyja helyben, hogy az alperesek egyetemlegesen 21.000 (Huszonegyezer) forint elsőfokú eljárási illeték megfizetésére kötelesek az állam javára az adóhatóság felhívására.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 6.250 (Hatezer-kétszázötven) forint másodfokú perköltséget.

A felperest 35.190 (Harmincötezer-százkilencven) forint, az alpereseket egyetemlegesen 36.000 (Harminchatezer) forint fellebbezési illeték megfizetésére kötelezi az állam javára az adóhatóság felhívására.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes nagyapja az I. rendű, nagybátyja a II. rendű alperes. A b.-i O. utca 19. számú ingatlan tulajdonosai korábban személyenkénti 2/4 tulajdoni hányadban a felperes és a II. rendű alperes voltak. A II. rendű alperes tulajdoni hányadát az I. rendű alperes javára bejegyzett holtig tartó tartási jog terhelte az 1997. január 27-én kötött tartási szerződés alapján. A szerződésben a II. rendű alperes vállalta, hogy szüleit halálukig eltartja. A szerződés rögzítette; a tartás természetbeni juttatásból áll, a szerződő felek közös háztartásban élnek az ingatlan földszinti lakásában. A felek a 2006. március 30-án kötött szerződéssel a közös tulajdont megszüntették, a felperes 20.250.000 forintért magához váltotta a II. rendű alperes 2/4 tulajdoni illetőségét. Az alperesek kijelentették, hogy a tartási szerződésben foglaltakat

magukra nézve változatlan tartalommal elismerik. Az I. rendű alperes a szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásban javára bejegyzett tartási jog ellenszolgáltatás nélkül törlésre kerüljön. A II. rendű alperes elismerte, hogy a felperes a megváltási árat részére megfizette. A szerződés 4. pontjában foglalt kikötés szerint a II. rendű alperes tulajdonában álló 2/4 tulajdoni részzel illetőségnek megfelelő ingatlanrész felperes részére történő birtokbaadása a szerződés aláírásával egyidejűleg történik. A közös tulajdont megszüntető szerződés alapján a felperes tehermentes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperes keresetében kérte az alperesek kötelezését az ingatlan kiürítésére azzal, hogy az I. rendű alperes elhelyezéséről a II. rendű alperes köteles gondoskodni saját háztartásában. Másodlagosan a tulajdonközösség megszüntetésére vonatkozó szerződés részleges érvénytelenségének megállapítását kérte a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság okán. Az aránytalan előny kiküszöbölésével 10.125.000 forintot és annak kamatait követelte a II. rendű alperestől, az I. rendű alperessel szemben tűrésre irányuló keresetet terjesztett elő. Az alperesektől a 10.125.000 forintban megjelölt pertárgyérték 5 %-a + áfa perköltséget igényelt. Módosított, végleges keresetében kérte az alperesek kötelezését az ingatlan kiürítésére és a perköltség egyetemleges megfizetésére.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó szerződés aláírása után a felperes a 2006. március 30. napján kelt nyilatkozatában vállalta, hogy ingatlanhasználatát élete végéig biztosítja, a II. rendű alperes kiesése esetén maga gondoskodik az I. rendű alperes tartásáról. A szerződés megkötésekor, bejegyzett jogának törléséhez való hozzájárulásakor tévedésben volt, megtévesztették.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy az ingatlant 15 napon belül ingóságaiktól kiürítve adják a felperes kizárólagos birtokába. Az alpereseket egyetemlegesen 42.850 forint perköltség, a felperest 586.500 forint állam által előlegezett illeték megfizetésére kötelezte.

Indokolása szerint a tulajdonközösség megszüntetése tárgyában kötött szerződés aláírásával az I. rendű alperes a holtig tartó tartási jogáról lemondott. Az ingatlanban ezt követően szívésségi lakáshasználóként, mint a felperes nagyapja, családtag lakott. A felperes az I. rendű alperes részére szívésségi lakáshasználatot biztosított, állítása szerint nagyapja magatartása azonban megváltozott, összeférhetetlenné vált, ezért vonta meg tőle a szívésségi lakáshasználatot.

Az okiratot szerkesztő ügyvéd tanúvallomása igazolta, hogy a közös tulajdont megszüntető szerződés tartalmát a felekkel egyeztetve, elmagyarázta, az I. rendű alperes tudott arról, hogy a tartási jogáról ellenszolgáltatás nélkül lemondott. A felperes édesanyjának vallomása bizonyította, hogy a felperes a nyilatkozatot a közös tulajdont megszüntető szerződés aláírása után, az I. rendű alperes kérésére adta. Az I. rendű alperes a szerződés érvénytelenségének megállapítására kifogást kívánt előterjeszteni, az erre engedélyezett határidő azonban eredménytelenül

letelt. A 2008. november 14-i, illetve a 2010. január 11-i tárgyaláson az alperesek szabályszerű idézés ellenére nem jelentek meg, indítványt nem terjesztettek elő.

A felperes és az I. rendű alperes között kötelmi jogviszony nem áll fenn. Az alperesek között létrejött tartási szerződés alapján az I. rendű alperesről a II. rendű alperes köteles gondoskodni. A tartási szerződés 2. pontjában foglalt kikötés szerint a II. rendű alperes a tartással járó feladatok teljesítését saját háztartásában vállalta. Az eltartó a perbeli ingatlannak nem tulajdonosa, abban tartási kötelezettségeit ellátni nem tudja, azt csak saját háztartásában teljesítheti. A felperest az I. rendű alperessel szemben tartási kötelezettség nem terheli, a szívességi lakáshasználat megvonására pedig bármikor, indokolás nélkül jogosult.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viselésére vonatkozó döntését a Pp. 78. §-ára, a 32/2003. (VIII.23.) IM rendeletre (továbbiakban: IM rendelet) alapította. A felperest a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (továbbiakban: Kmr.) 13. § (2) bekezdése alapján terheli a kereseti illeték fennmaradó része.

Az ítélet ellen a felperes és az alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, az alperesek kötelezését kérte az illeték viselésére a Pp. 78. § (1) bekezdésére és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésére hivatkozással.

Az alperesek fellebbezésükben indítványozták az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását a per újabb tárgyalására és újabb határozat meghozatalára.

Indokaik szerint az ingatlan közös tulajdonának megszüntetését, az I. rendű alperes tartási jogának törlését a felperes kezdeményezte. 22.000.000 forintos bankkölcsönt kívánt felvenni, amelynek fedezetéül csak tehermentes ingatlant fogadott el a kölcsönt folyósító pénzintézet. A felperes az I. rendű alperest a törlési nyilatkozatra azzal a megtévesztő magatartással vette rá, hogy biztosítja számára a korlátozás nélküli lakáshasználatot, egyidejűleg vállalta tartását, ha arra a II. rendű alperes képtelenné válik. A felperes a kölcsön folyósítása után az alpereseket folyamatosan zaklatta, felszólította őket az ingatlan elhagyására, kötzködő, egyre durvább magatartást tanúsított. Ebből egyértelművé vált, hogy a szerződéssel a kölcsön felvételén túl az volt a valóságos célja, hogy az alpereseket eltávolítsa az ingatlanból. Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a semmis szerződés tényét, a tényállást a szükséges mértékben nem derítette fel, döntését a felperes és a tanúk egyoldalú vallomására alapította, a felperest terhelő tényeket nem értékelte. A tényállás megállapítása csak a bankkölcsönre vonatkozó iratok felperesi bemutatásra kötelezéssel teljesíthető. Az ügyben eljáró elsőfokú bíróság nem ismerte fel, hogy az alperesek, különösen az I. rendű alperes számára az ingatlan kiürítése és a birtokba adásra kötelezése súlyos sérelemmel jár. Állításukat igazolja, hogy az elsőfokú ítélet meghozatala után az I. rendű alperes súlyos agyi károsodást szenvedett.

Mindkét fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság az ügyben a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése, ténybeli és jogi okfejtése helytálló.

Az alperesek az elsőfokú eljárásban a közös tulajdon megszüntetését rendező szerződés semmisségére nem hivatkoztak, a bíróságnak pedig csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget kell hivatalból észlelnie. E kötelezettség a másodfokú eljárásban is terheli a bíróságot, ha az elsőfokú eljárás adataiból a semmisségi ok fennállása egyértelműen meghatározható. Az alperesek fellebbezési érvelésével szemben a peradatokból nem vonható következtetés a szerződés semmisségére.

A megtámadási határidő eltelte után megtámadási kifogással érvényesíteni kívánt érvénytelenségi ok tekintetében az elsőfokú bíróság a Pp. 141. § (6) bekezdésének alkalmazásával megalapozottan értékelte az alperesek terhére, hogy tényállításaikat, bizonyítékaikat a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetés ellenére a megadott határidő alatt nem terjesztették elő.

Az alperesek az érvényes közös tulajdont megszüntető szerződésben az ingatlan kiürítésére kötelezettséget vállaltak. Az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a felperes tulajdonában álló ingatlanban az I. rendű alperes ingatlanhasználata nem kötelmi, hanem családtagi kapcsolaton alapuló szívességi lakáshasználat, amely a tulajdonos részéről bármikor, indokolás nélkül megvonható.

Az ügyben a felperes elsődleges és másodlagos kereseti kérelmet terjesztett elő, majd ezt módosítva keresetében az ingatlan kiürítésére kérte az alperesek kötelezését. Az Itv. 39. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú eljárási illeték alapja a magasabb, a másodlagos kereseti kérelem után megjelölt 10.125.000 forint pertárgyérték. A felperes az ingatlan kiürítése iránti kereseti kérelem tekintetében pernyertes lett, meghaladóan pervesztesnek tekintendő. Így az Itv. 42. § (1) bekezdése szerinti 607.500 forint elsőfokú eljárási illetékből az alpereseket az Itv. 39. § (3) bekezdése alapján számított meg nem határozható perérték utáni 21.000 forint illetékfizetési kötelezettség terheli. Az elsőfokú bíróság ennek megfelelően helytállóan kötelezte a felperest a fennmaradó 586.500 forint illeték megfizetésére. Ugyanakkor az alperesek által fizetendő elsőfokú eljárási illetékről nem rendelkezett. Az ítéletábra az illetékrész viseléséről a Pp. 253. § (3) bekezdésének alkalmazásával, a Pp. 81. § (1) bekezdése, 82. § (1) bekezdése, és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében - utalva az abban kifejtett helyes indokokra is - a rendelkező részben írtak szerint helybenhagyta.

A felperes fellebbezésének értéke az Itv. 46. § (1) bekezdése alapján 586.500 forint, az alperesek fellebbezésének értéke az Itv. 29. § (3) bekezdés c) pontja értelmében 600.000 forint. A sikertelenül fellebbező felperes és az alperesek a Pp. 239. §-a

szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése, 82. § (1) bekezdése, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelesek az illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt fellebbezési illeték viselésére. Az alperesek 13.500 forint különbözeti fellebbezési érték után kötelesek a felperes javára az IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján megállapított, a 4/A. § (1) bekezdése szerinti áfát is tartalmazó másodfokú perköltség egyetemleges megfizetésére.

Budapest, 2011. február 15.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Lente Sándor s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: