

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla a dr. Csík Noémi ügyvéd, mind eseti gondnok által képviselt **I.r.**, dr. Petruska Emil ügyvéd által képviselt **II.r., felpereseknek** dr. Gálffy Zsolt ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közös tulajdon megszüntetése** iránt indított perében, a Vas Megyei Bíróság 2010. június 14. napján kelt 17.P.21.241/2009/21. számú ítéletével szemben, az I.r. felperes által 23. sorszám, a II.r. felperes által 22. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének a **helység 1-i** belterület ... hrsz.-ú ingatlan tekintetében a felperesek keresetét elutasító rendelkezését a szakértői díj viselésére vonatkozó rendelkezésre kiterjedően helybenhagyja.

A felperesek a Magyar Állam javára, az illetékügyben eljáró hatóság felhívására fejenként 182.400.-(Száznyolcvankettőezer-négyszáz) forint kereseti illeték, míg az alperes javára 15 napon belül fejenként 90.000.-(Kilencvenezer) forint elsőfokú perköltség megfizetésére kötelesek.

Kötelezi az ítéltábla a felpereseket, hogy fejenként fizessenek meg az államnak 182.400.-(Száznyolcvankettőezer-négyszáz) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket, az alperesnek pedig 15 napon belül fejenként 45.000.-(Negyvenötezer) forint másodfokú perköltséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

A felperesek keresetükben kérték, hogy a perbeli ingatlanokon a kötelesrész természetbeni kiadása útján megszerzett tulajdoni hányadukat terhelő alperesi özvegyi jogot a bíróság

törölje, másodlagosan pedig olyan mértékben korlátozza, amely az alperes korábbi szükségleteinek a kielégítését még biztosítja.

Kérték a közös tulajdon megszüntetését megváltás útján akként, hogy illetőségüket adja a bíróság az alperes tulajdonába, másodlagosan pedig rendelje el az árverés útján való értékesítést.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint sem az özvegyi jogának törlésére, sem pedig korlátozására nincs jogszabályi lehetőség, hisz ez biztosítja a korábbi szükségleteinek a kielégítését. Anyagi helyzetére, valamint a Ptk.5. §-ára és a 1/2008.(V.19.) PK. vélemény VII. pontjára hivatkozással a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet is alaptalannak ítélte.

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a keresetet elutasította, kötelezte a felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak személyenként 186.450.-Ft eljárási illetéket, az alperesnek pedig 15 napon belül személyenként 100.000.-Ft perköltséget. Megállapította, hogy az eljárás során felmerült 93.124.-Ft szakértői díj az állam terhén marad. Rendelkezett a perfeljegyzés törlése iránt.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a **helység 1-i ...** hrsz.-ú, 69 m² alapterületű lakás és garázs megnevezésű ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 2/4 arányban az alperes, míg 1/4 - 1/4 arányban a felperesek tulajdonát képezi, utóbbiak hányadát az alperes özvegyi joga terheli.

A **helység 2-i** hrsz.-ú, kert megnevezésű ingatlan 6/8 arányban az alperes tulajdonát képezi, 4/8 hányadot adásvétel, 2/8 hányadot öröklés jogcímén szerzett. 1/8-1/8 hányaddal rendelkeznek a felperesek, illetőségüket az alperes özvegyi joga terheli.

Az alperes felesége (továbbiakban örökhagyó) 2007. január 18-án elhunyt, végrendeletében minden vagyonát az alperesre hagyta. A közjegyző a hagyatékot a végrendelet szerint 2/4 részben az alperesnek, míg 1/4 - 1/4 részben kötelesrész jogcímén a felpereseknek (az örökhagyó unokáinak) adta át azzal, hogy a felperesek illetőségét az alperes hasznélvezeti joga terheli.

A bíróság megállapította, hogy a perbeli lakásingatlan nappaliból, másfél szobából, valamint mellékhelyiségekből áll, amelyhez garázs is tartozik. A lakást az alperes korábban az örökhagyóval, jelenleg pedig egyedül használja. A kertingatlant a házastársak zöldség-, gyümölcstermesztésre vették igénybe, saját szükségletük biztosítására. Az alperes nyugdíjas, a perrel érintett ingatlanhányadain túl tulajdonát képezi egy személygépkocsi, mely a hagyaték tárgya volt, de a felperesektől közös tulajdon megszüntetése keretében megvásárolta.

Az I. r. felperes gimnáziumi tanuló, a perbeli két ingatlan tulajdoni hányada a vagyona, édesanyja tulajdonában pedig egy családi ház és egy további ingatlan 1/2 része áll. A család tulajdona egy személygépkocsi. A II. r. felperes felsőfokú tanulmányokat végez, tulajdonában a perbeli ingatlanok hányada tartozik, édesanyjának lakástulajdona van.

A bíróság megállapítása szerint a perbeli lakásingatlan jelenlegi forgalmi értéke hasznélvezeti joggal terhelt 10.336.000.-Ft, míg hasznélvezeti jog nélkül 12.160.000.-Ft.

A kertingatlan jelenlegi forgalmi értéke haszonélvezeti joggal terhelt 499.000.-Ft, haszonélvezeti jog nélkül pedig 540.000.-Ft.

A bíróság ítélete jogi indokolásában a Ptk.615. § (1) bekezdésére, a 616. § (2) bekezdésére, valamint a 671. § (1) bekezdésére utalással kifejtette, hogy a haszonélvezeti jog biztosításának és korlátozása szűk lehetőségének helyes jogpolitikai indoka az, hogy a túlélő házastársat nem szabad korábbi környezetéből kiragadni, és a kialakult szükségletei anyagi fedezetét - ideértve saját vagyonát is - olyan mértékben csökkenteni, hogy az örökhagyó életében megszokott életszínvonala jelentős csökkenését eredményezze.

A bíróság álláspontja szerint a fenti körben nem az ingatlan forgalmi értékét és a haszonélvezeti jog értékét, hanem azt kell vizsgálni, hogy jelenleg az alperes milyen életkörülmények között él. Az alperes annak a lakásingatlanban az $\frac{1}{2}$ részét örökölte, amelyben lakott és lakik, a másik ingatlan művelésével pedig biztosította és biztosítja a megélhetését. A lakásingatlanban csak a szokásos használati tárgyakkal rendelkezik. Nem nagy értékű vagyont, csupán szokásos mértékű vagyont örökölt. Nyugdíja átlagos mértékű. A felperesek a kötelesrészt természetben kapták, a túlélő házastárs korlátozott haszonélvezetét a kötelesrészhez szemben ilyen esetben is biztosítani kell. A túlélő házastárs nem kerülhet kedvezőtlenebb helyzetbe azzal, hogy a javára szól végrendelet. A kötelesrész és az özvegyi jog összeütközése esetén a törvény az özvegyi jogot állítja előtérbe. A jogosultak a kötelesrészhez csak a korlátozott haszonélvezetet meghaladó részben juthatnak tehertől és korlátozástól mentesen. Nincsen helye a haszonélvezeti jog semmilyen mértékű korlátozásának, mert az alperes az évek óta általa lakott lakásban lakik, nem kényszeríthető arra, hogy ebből a lakásból kiköltözzön.

A közös tulajdon megszüntetése iránti kereset tekintetében a Ptk.147. §-ára, a Ptk.5. §-ára, valamint a Legfelsőbb Bíróság 1/2008.(V.19.) PK. vélemény VII. pontjára hivatkozással a bíróság kifejtette, hogy a felek jogosultságainak, törvényes érdekeinek összemérése útján kell állást foglalni. Az özvegyi jog lényegét a Ptk.157. § (1) bekezdése szerinti haszonélvezeti jog adja. A Ptk.616. § (3) bekezdése szerint a házastárs által lakott lakásra a haszonélvezet megváltását nem lehet kérni. A haszonélvezeti jog csak a haszonélvező hozzájárulásával szüntethető meg, azonban a jogosult akarata ellenére bírósági ítélettel kikényszeríteni nem lehet. Amennyiben a bíróság az alperest a közös tulajdon megszüntetése körében a felperesek illetőségének megváltására kötelezné, úgy ez a haszonélvezeti jogának megszűnésével járna, tehát az alperes jogszabály által védett jogos érdeke súlyosan sérülne (az alperes haszonélvezeti joga, mint ingyenes jogosultsága megszűnne, hiszen a tulajdoni hányadra egyidejűleg tulajdonjoga és haszonélvezeti joga nem állhat fenn). Utalt még arra is, hogy alperes nem teljesítőképes.

A közös tulajdon árverés útján való megszüntetésére irányuló kereset a bíróság megítélése szerint az alperesre súlyosan méltánytalan, érdekét súlyosan sértő eredménnyel járna. A haszonélvezeti joga az alperesnek a Vht.135. § (1) bekezdés d.) pontja alapján a jelenleg felperesek tulajdonában álló illetőségen ugyan fennmaradna, de a tulajdonában álló további ingatlan hányad az árverési vevő tehermentes tulajdonába kerülne. Ezáltal az özvegyi jog által védett érdekekkel szemben nem lenne biztosítva, hogy a túlélő házastárs továbbra is a megszokott körülmények között, megszokott környezetében éljen.

Az I. r. felperes fellebbezésében az ítélet kereset szerinti megváltoztatását kérte. Hangsúlyozta, hogy azért járultak hozzá a kötelesrész természetbeni kiadásához, mert az alperes arról tájékoztatta őket, hogy az elkövetkező egy évben fog döntést hozni tartózkodási helyéről.

Megítélése szerint téves az az elsőfokú ítéleti álláspont, hogy nem a haszonélvezeti jogok és az ingatlanok értékéből, hanem az alperes életkörülményeiből kell kiindulni annak elbírálása során, hogy az alperes által örökölt vagyon az alperes korlátozott haszonélvezetét biztosítja-e. Az alperesnek az öröklésre tekintettel jóval kedvezőbbé vált a vagyoni helyzete, a haszonélvezeti jogának korlátozása iránti igény mindenképpen megalapozott.

A közös tulajdon megszüntetése tekintetében az egyes jogosultságok, törvényes érdekek összemérése körében az elsőfokú bíróság helytelenül mérlegelt, amikor az alperes jövedelmi és vagyoni viszonyain túl nem értékelte, hogy a felperesek tanulók, semmilyen jövedelmük és a perbeli ingatlanhányadon kívül semmilyen tulajdonuk nincs.

A II. r. felperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, másodlagosan annak kereset szerinti megváltoztatását kérte. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta a tényállás teljes körű feltárását, a felek Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatását, nem értékelte a felperesek jövedelmi viszonyait, a tanulmányaik folytatásával kapcsolatos kiadásait.

Megítélése szerint az, hogy az alperes a **helység 1-i** lakást és a személygépkocsit is fenn tudja tartani, arra enged következtetni, hogy az ítéletben rögzítettekhez képest életkörülményei és anyagi lehetőségei kedvezőbbek. A hagyatéki eljárás során a saját számláján egymillió forintot meghaladó összeg állt rendelkezésre.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte. Kifejtette, hogy a túlélő házastárs korlátozott haszonélvezetét mindenképpen biztosítani kell, utalt a Ptk. indoklásában kifejtettekre. Az özvegyi jog elsőbbségének biztosítása, és az özvegyi jog korlátozásának mellőzése tekintetében tehát megalapozott a keresetet elutasító rendelkezés. Helytálló azon elsőfokú ítéleti jogkövetkeztetés is, hogy a Ptk. 4. § (1) , az 5. § (1) bekezdése, valamint az 1/2008.(V.19.) Polgári Kollégiumi vélemény VII. pontja alapján a közös tulajdon megszüntetésének nincsenek meg a feltételei.

A másodfokú eljárás során a felek a **helység 2-i ...** hrsz.-ú ingatlant érintő kereseti kérelem tekintetében peren kívüli megállapodásukra hivatkozással közösen kérték az eljárás szünetelését. Az eljárás e tekintetben a Pp.137. § (1) bekezdés a.) pontja, és a Pp.255. § (1) bekezdése alapján szünetel.

Az ítéletábra ennek folytán jelen döntésével a **helység 1-i ...1** hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatosan előterjesztett felperesi kereseti kérelmet elutasító ítéleti rendelkezést (a Pp.213. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti részítélettel) bírálta felül és megállapította, hogy a felperesek fellebbezései az alábbiakra figyelemmel megalapozatlanok.

A megyei bíróság a jelen részítélettel elbírált jogvita eldöntéséhez szükséges körben lefolytatta a bizonyítási eljárást, a beszerzett peradatok okszerű, logikai ellentmondástól mentes mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, abból levont jogi következtetésével

és indokaival az ítélet tábla is egyetértett, a fellebbezésekre figyelemmel csupán az alábbiakat emeli ki.

Az elsőfokú bíróság a Ptk.616. § (1), (2) és (3), valamint 671. § (1) bekezdésének helyes alkalmazását megalapozó körülményeket feltárta. Ezen jogszabályi rendelkezések helyes értelmezése útján foglalt állást akként, hogy a jogalkotó a túlélő házastárs özvegyi jogának és a kötelesrészre jogosultak igényének összeütközésekor is biztosítja a túlélő házastárs korlátozott haszonélvezetét.

A haszonélvezet korlátozásának Ptk.616. § (1) bekezdése által megteremtett lehetőségét a Ptk.616. § (2) bekezdése ugyanis akként szűkíti, hogy a korlátozás csak olyan mértékű lehet, hogy a korlátozott haszonélvezet a házastárs szükségleteit biztosítsa.

A fenti jogszabályi rendelkezések szerint tehát a haszonélvezet korlátozásának szigorú feltételei vannak. E tekintetben helyesen értékelte a bíróság, hogy az ingatlan (korábban az alperes és az örökhagyó által közösen, jelenleg pedig) az alperes által lakott lakás. Megfelelően vette figyelembe az alperes által örökölt vagyontárgyak, valamint saját vagyona körét és jellegét, úgyszintén a jövedelmi és személyi viszonyait. Ennek alapján helyesen foglalt állást akként, hogy a lakásingatlanon fennálló felperesi tulajdoni hányad tekintetében nem megalapozott az alperes haszonélvezetének korlátozására (megszüntetésére) irányuló kereseti kérelem. Az ingatlan teljes terjedelmét tekintve sem haladja meg az alperest megillető lakáshasználat mértékét, és a peradatok alapján az is megállapítható, hogy az alperes a megélhetéséhez szükséges mértékű jövedelemmel és vagyonnal nem rendelkezik.

Az elsőfokú bíróság a peres felek jogainak, törvényes érdekeinek a maradéktalanul feltárt körülmények alapján való összemérésével helyesen foglalt állást akként, hogy a lakásingatlan tekintetében a közös tulajdon megszüntetése az alperes méltányos érdekeit súlyosan sértené. Az ítélet helytálló indokainak megismétlése nélkül az ítélet tábla csupán utal arra, hogy a Ptk.616. § (3) bekezdése szerint a házastárs által lakott lakásra fennálló haszonélvezet megváltását nem lehet kérni. Az alperes a haszonélvezeti jogának megszüntetéséhez nem járult hozzá, erre akarata ellenére ítélettel sem lehet kényszeríteni. A haszonélvezeti jog lényege, hogy a más személy tulajdonában álló dolog birtoklására, használatára és hasznainak szedésére jogosít (Ptk.157. § (1) bekezdés). A közös tulajdon megszüntetésének a felperesi tulajdoni hányad alperes általi megváltásával való elrendelése folytán az alperes özvegyi jogának fenti lényegi tartalma ürülne ki, veszne el, így ez az alperes jogszabály által védett jogos érdekét lényegesen sértené. Mindemellett helyesen utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy az alperes a megváltási ár megfizetéséhez teljesítőképességgel nem rendelkezik. Döntése maradéktalanul megfelel az ekörben irányadó egységes (az EBH 2008.1864. számú döntésben is megjelenő) bírói gyakorlatnak.

Helyes a bíróság döntése a közös tulajdon árverés útján való megszüntetése tekintetében is. Az erre irányuló felperesi kereseti kérelem teljesítése esetén ugyanis éppen a jogszabály által a fentiek szerint védett, az özvegyi jog lényegi tartalmából fakadó érdekek szenvednének csorbát, az özvegyi jog ennek folytán ugyanis nem lenne képes eredeti rendeltetését betölteni, a túlélő házastársnak a továbbra is a megszokott körülmények között, megszokott környezetében való lakhatását biztosítani.

Az ítélet tábla a fentiekben túl mind az özvegyi jog korlátozása, mind pedig a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasításának indokai körében hangsúlyozza, hogy a felperesek a felek megállapodása folytán nem pénzben, hanem természetben jutottak hozzá a kötelesrészhez, ennek eredményeképpen szereztek tulajdonjogot az ingatlanon. Ezáltal a kötelesrészre irányuló igényük kielégítése, illetve annak értéke a tulajdonszerzésre figyelemmel biztosítottá vált. Tulajdonszerzésük biztosítja, hogy a későbbiek során a kötelesrész pénzbeli ellenértékéhez is hozzá juthassanak. A jelenleg fennálló körülmények mellett azonban az alperes özvegyi jogának korlátozására, illetve a közös tulajdon megszüntetésére a fentiek szerint nincs mód.

Az ítélet tábla a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel utal arra, hogy nem nyert bizonyítást az alperes tagadásával szemben azon felperesi állítás, hogy a kötelesrész természetbeni kiadására irányuló megállapodásukkal kapcsolatosan abban is megállapodtak, hogy a rendezés ezen formája csupán átmeneti, és rövid, kb. egyéves időtartamra szól.

Nem hivatkozhat alappal a II. r. felperes a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt kötelezettség elsőfokú bíróság általi megsértésére sem. A megyei bíróság ugyan (17. számú jegyzőkönyv tanúsága szerint) a bizonyítandó tényekről nem azok konkrét megjelölésével adott tájékoztatást, a felek azonban a bizonyítási teher ismeretében a bizonyítási kötelezettségüknek enélkül is eleget tettek, nem maradt el a per eldöntése körében releváns körülmények feltárása, így nem bizonyítatlanságra alapította ítéletét az elsőfokú bíróság.

A kifejtettakra figyelemmel az ítélet tábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a lakásingatlanl kapcsolatosan előterjesztett keresetet elutasító ítéleti rendelkezéseket helyben hagyta.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdésének helyes alkalmazásával határozott az elsőfokú eljárás során felmerült perköltség viseléséről. Az ítélet tábla a feljegyzett kereseti illeték és az alperes javára fizetendő elsőfokú perköltség tekintetében az elsőfokú ítéleti rendelkezéseket lényegében helyben hagyva határozta meg a szünetelés körébe tartozó kereseti követelés pertárgy értékének figyelmen kívül hagyásával, tehát kizárólag a jelen részítélet tárgyát képező döntés pertárgy értéke alapulvételével az elsőfokú perköltségek összegét.

A másodfokú eljárásban a fellebbezés pertárgy értékét ugyancsak a részítélettel érintett lakásingatlan forgalmi értékében állapította meg, és ennek, valamint a Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelezte az eredménytelenül fellebbező felpereseket a másodfokú perköltség alperes javára, míg a feljegyzett kereseti illeték állam javára való megfizetésére.

Győr, 2011. április 4. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Zámbo Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: