



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 14.Gf.40.127/2024/7.

A felperes:

felperes1

cím1

A felperes képviselője:

Dr Szabó D. Zsuzsanna Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Szabó Zsuzsanna ügyvéd)

cím2

Az alperes:

alperes1

cím3

Az alperes képviselője:

BNT Tom Burmeister Varga Ratatics Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth Gyula ügyvéd)

cím4

A per tárgya: közös tulajdon megszüntetése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 14.G.40.083/2024/8-II.

A fellebbezést benyújtó fél: alperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] A felperes keresetében a Budapest helyrajzi szám1 hrsz-ú, lakás besorolású ingatlanon (a továbbiakban: perbeli lakás) az alperessel fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte akként, hogy az alperes 1/3-ad tulajdoni illetőségét magához válthassa a teljes lakás 307.000.000 forintos értéke 1/3-ának megfelelő megváltási ár ellenében. Kérte továbbá a Budapest helyrajzi szám1 hrsz-ú, tároló besorolású ingatlanon (a továbbiakban: perbeli tároló; a két ingatlan együtt: perbeli ingatlanok) fennálló közös tulajdon megszüntetését akként, hogy annak az alperes tulajdonában álló 1/3-ad tulajdoni illetőségét a teljes tároló 15.800.000 forintos értéke 1/3-ának megfelelő megváltási ár ellenében magához válthassa. A keresete jogi alapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:83. § (1) bekezdésére, valamint az 5:84. § (1) és (3) bekezdéseire hivatkozott. Előadta, hogy az elhúzódó építkezés, az építési költségek változása, a konzorciumi szerződésüktől több ponton történt eltérés és az elszámolással kapcsolatos vita miatt a felek viszonya rendkívüli módon elmérgesedett, már csak a jogi képviselőik közreműködésével kommunikálnak; ez lehetetlenné teszi a további együttműködést, ezért szükséges a közös tulajdon megszüntetése. A vételár megfizetését az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül vállalta teljesíteni. A teljesítőképességével összefüggésben kifejtette, hogy az ügyvezetőjével létrejött tartozás elvállalási szerződésben a megfelelő anyagi háttérrel rendelkező ügyvezető készfizető kezességgel egyenértékű kötelezettséget vállalt a tartozás kifizetésére akként, hogy a szerződés sem elállási jogot, sem felmondási jogot nem biztosít részére. Az alperesi ellenkérelem szerinti konzorciumi szerződésből eredő elszámolást mind joglapjában, mind összecszerűségében vitatta.

II.

[2] Az alperes ellenkérelmében a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, azonban azt oly módon kérte, hogy a perbeli lakás tekintetében a felperes tulajdonában álló 2/3-ad tulajdoni hányadát 240.000.000 forint, míg a tároló tekintetében 3.000.000 forint megváltási ár ellenében magához válthassa. Az általa fizetendő 243.000.000 forintos megváltási árat úgy kívánta teljesíteni, hogy abba beszámítja a jelen per tárgyát nem képező konzorciumi szerződésből eredő 105.487.221 forintos ellenkövetelését és a fennmaradó 137.512.779 forint megfizetését vállalta. A konzorciumi szerződéssel kapcsolatos igénye elszámolásának

hiányában nem kívánta magához váltani a felperes tulajdoni hányadát. Előadta, hogy a konzorciumi szerződésben közös értékesítésben állapodtak meg, tehát a közös tulajdon megszüntetési módok közül egyedül a közös értékesítést tartották lehetségesnek. A felperes igényérvényesítése alkalmatlan időre is esik; mindaddig, amíg a felek nem számolnak el egymással – perben vagy peren kívül – nincs helye a közös tulajdon elszámolás nélküli, pusztán a forgalmi érték megtérítése mellett való megszüntetésének, az teljesíthetetlenné tenné a konzorciumi szerződés célját; az adott esetben az elszámolás hiánya az az ideiglenes körülmény, amely kizárja a közös tulajdon megszüntetését, melynek alátámasztására eseti döntésekre hivatkozott (BH 2019.45., Kúria Pfv.II.20.314/2020/8., Pfv.II.20.030/2020/5., Pfv.I.21.541/2018/12., Pfv.I.21.488/2017/7., Pfv.I.20.151/2015/8.).

[3] Arra is hivatkozott, hogy a konzorciumi szerződés a Ptk. 6:498. §-a szerinti polgári jogi társasági szerződésnek minősül, ugyanis abban megállapodtak, hogy a közös tulajdon létrehozásának költségeit egymással elszámolják, a keletkezett nyereséget pedig elosztják; ez olyan kötelmi igény, amelynek tárgya a közös tulajdon létrehozásának költsége, amit az ellenérték megállapítása során figyelembe kell venni. Mivel a felperes az elszámolási kötelezettsége teljesítése nélkül kéri a közös tulajdon megszüntetését, ezen jogát visszaélésszerűen gyakorolja. A tartozáselvallás az alkalmatlan idő kritériumának is megfelel és nem alkalmas a felperesi teljesítőképességének igazolására.

III.

[4] Az elsőfokú bíróság ítéletében a perbeli lakás és tároló ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette akként, hogy azoknak az alperes tulajdonában lévő 1/3-1/3 tulajdoni hányadát a lakás tekintetében 102.333.000 forint, a tároló tekintetében 5.267.000 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta azzal, hogy kötelezte a felperest a feni összegek 15 napon belüli megfizetésére; megkereste a földhivatalt hogy a megváltási ár alperes részére való megfizetésének igazolását követően a felperes tulajdonjogát közös tulajdon megszüntetése címén a perbeli lakásra és tárolóra 1/3-1/3-ad arányban jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba; kötelezte továbbá az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 4.700.000 forint perköltséget.

III.1.

[5] Határozatában a fellebbezés szempontjából releváns tényként állapította meg, hogy a felperes 2/3, az alperes 1/3 arányban tulajdonosa a peres felek osztatlan közös tulajdonát képező perbeli lakásnak és tárolónak. A perbeli ingatlanokat is magában foglaló lakóépület a felek közös beruházásában épült 2018 tavasza és 2020 tavasza közötti időszakban. A lakóépülethez tartozó telekingatlan szintén a felperes és az alperes osztatlan közös tulajdonát képezte a fenti arányban.

[6] A felek a lakóépület-építési projekt megvalósítására 2015. október 16-án Konzorciumi Együttműködési Megállapodás Építési Projekt Megvalósítására elnevezésű szerződést (a továbbiakban: konzorciumi szerződés), valamint annak kiegészítéseként 2018. január 2-án generálkivitelezői vállalkozási szerződést kötöttek. A konzorciumi szerződés célja

a IV. 4.1. pontja szerint a kivett, beépítetlen terület megjelölésű ingatlanon egy társasház felépítése és a társasházi lakások értékesítése volt, a megállapodás mellékletét képező tervek, rajzok, egyéb leírások szerint. A konzorcium vezetője az alperes, tagjai felperes és alperes, a társaságok feladatait a 7.1. pont, a projekt megvalósításának ütemezését a 8.1. pont tartalmazta. A Konzorciumi szerződés és a mellékletét képező generálkivitelezői vállalkozási szerződés értelmében a felperes megrendelte a lakóépület építési munkáinak kivitelezését az alperestől, aki a kivitelezést elvállalta, és ténylegesen teljesítette is.

[7] A lakóépületben kialakított 7 lakásból és a hozzájuk tartozó gépkocsibeállókból és tárolókból már az építkezés folyamán értékesítésre került 6 lakás, tároló és gépkocsibeálló. A perbeli lakás és tároló értékesítése nem volt sikeres, így arra bejegyezték a felek osztatlan közös tulajdonjogát 2/3-ad-1/3-ad arányban.

[8] A felek között a konzorciumi szerződés elszámolásával kapcsolatosan több éve elhúzódó vita van. Az alperes jelen per folyamatban léte alatt, 2023. május 15-én benyújtott keresetlevelében 71.737.311 forint és járulékai megfizetése iránt terjesztett elő keresetet jelen per felperesével szemben szerződés teljesítése címén a Konzorciumi szerződésből eredő elszámolás keretében; ezen peres eljárás a felek között jelenleg is folyamatban van (26.G.41.128/2023.). Jelen eljárásnak az elszámolási per jogerős befejezéséig való felfüggesztése tárgyában hozott határozatot a Fővárosi Ítéltábla a 14.Gpkf.43.785/2023/5. sorszámú végzésével megváltoztatta és a felfüggesztése iránti kérelmet elutasította.

III.2.

[9] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában rögzítette, hogy elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a közös tulajdon egyik fél általi magához váltással megszüntethető-e az alperesnek a konzorciumi szerződésre, az alkalmatlan időre, valamint az alanyi jog visszaélészerű gyakorlására való hivatkozásaira tekintettel.

[10] Kifejtette, hogy a konzorciumi szerződés IV.4.1. pontjában rögzítettek, miszerint az ingatlant felépítését követően értékesítik, a Ptk. 6:8. § (1) és (3) bekezdése alapján nem értelmezhető akként, hogy csak a közös értékesítéssel – a bírósági eljárás kizárásával – kerülhet sor a közös tulajdon megszüntetésére; ez mindkét tulajdonostárs érdekét sértené, hiszen a közös értékesítésben való megegyezés hiányában egyik tulajdonostárs sem szabadulhatna a tulajdonrészétől. A hivatkozott szerződéses rendelkezés alperes általi értelmezése a Ptk. 6:8. § (3) bekezdésében foglalt kiterjesztő értelmezés tilalmába ütközik.

[11] Az ingatlan közös tulajdona megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2017. (IX.11.) PK vélemény 4. pontja szerint nincs helye a közös tulajdon megszüntetésének, ha a megszüntetés alkalmatlan időre esik, vagy ha a tulajdonostárs a megszüntetésre vonatkozó alanyi jogát visszaélészerűen gyakorolja. Az „alkalmatlan idő”-re vonatkozó kifogást az időlegesen fennálló, de belátható időn belül megszűnő körülmények alapozhatják meg. A PK vélemény 4. pontjának indokolása szerint az alkalmatlan időt egyfelől a felektől független

körülmények, másfelől ugyan a felek személyéhez kapcsolódó okok alapozhatják meg, azonban olyan körülmény, amely tartós, vagy állandó jellegű, nem lehet a megszüntetés iránti kereset elutasításának alapja. Az alperes által e körben hivatkozott eseti döntésekben is a fentiek szerint bíralták el a bíróságok az alkalmatlan időre való hivatkozásokat.

[12] A konzorciumi megállapodás elszámolása, az alperes ebből eredő igénye és érvényesítésének eddigi elmaradása, illetőleg más perben való érvényesítése a felek személyéhez kapcsolódó ok. Az alperes döntése, hogy az építés és a lakások értékesítését követően még fennálló igényét nem érvényesítette felperessel szemben. Az elszámolás hiánya nem időlegesen fennálló, de belátható időn belül megszűnő körülmény, mivel a felek akaratától függ, hogy mikor számolnak el, ahogy a peres eljárás kimenetele is; az elszámolás hiánya egy hosszabb folyamat, és ekként éppen az okozná a felek érdeksérelmét, ha erre tekintettel kerülne elutasításra a kereset. Nem teszi alaptalanná a felperesi igényt az az alperesi hivatkozás sem, hogy felperes projektcég, így a konzorciumi szerződésből eredő követelése kielégítésének alapja veszélybe kerülhet: egyrészt a fentiek szerint az alkalmatlan idő nem jöhet szóba, másrészt az alperesnek módja lett volna igényét már korábban is bírósági úton érvényesíteni, harmadrészt a felperes a 2022. november 23-i tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy nem kíván elzárkózni a későbbiekben sem az elszámolástól. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a közös tulajdon megszüntetési iránti igény a tulajdonostársak alanyi joga, az alkalmatlan idő kifogás kivételes alkalmazása a tulajdon korlátozását jelenti {Kúria Pfv.21.488/2017/7. számú határozat [31] bekezdése}.

[13] Tévesen hivatkozott az alperes a visszaélésszerű joggyakorlásra is. A felek nem zárták ki a közös tulajdon – felperesi elszámolási kötelezettség teljesítése nélküli – megszüntetését, másrészt egy ilyen szerződéses korlátozás a tulajdonostársnak a Ptk. 5.83.§ (1) bekezdése szerinti alanyi jogát és a Ptk. 5:30.§ (1) bekezdése szerinti rendelkezési jogát is sértené. Egyébiránt az alperes kérheti, és kéri is más perben a konzorciumi szerződésből eredő elszámolást.

[14] A csatolt – a felperes és ügyvezetője közötti tartozáselvállalásról szóló, 2021. október 13-i – okirat szerint a felperesi ügyvezető átvállalta felperesnek az alperes felé a perbeli ingatlanok 1/3 tulajdoni hányada vételára jogcímén keletkező tartozását. A bankl által 2024. február 23-án és április 9-én kelt – a felperesi ügyvezető számlaegyenlegéről szóló – igazolás bizonyítja, hogy a tartozást elvállaló a megváltási árat meghaladó összegű értékpapírral rendelkezik. A teljesítőképesség igazolható ügyvédi vagy bírói letétbe helyezéssel, bankszámlakivonattal, illetve hozzátartozó anyagi támogatásra vonatkozó nyilatkozattal, vagy más erre alkalmas módon (BH.2016.207.). Mindezekre tekintettel a tartozásátvállalás és a banki igazolás alapján a felperes alátámasztotta a teljesítőképességét, figyelemmel arra is, hogy a felperes a 2024. február 28-i tartott tárgyaláson tett nyilatkozata szerint ítéleti rendelkezés esetén a felperesi ügyvezető napokon belül átutalja a megváltási árat.

[15] Az elsőfokú bíróság a kifejtettek alapján a felek által nem vitatott szakértői véleményre is figyelemmel a kereseti kérelemnek megfelelően rendelkezett a közös tulajdon megszüntetéséről.

[16] Megjegyezte azt is, hogy megítélése szerint nincs lehetőség a felek között más jogviszonyban fennálló igény beszámítására a megváltási árba.

IV.

[17] Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben kérte annak megváltoztatását és a kereset elutasítását.

[18] Kifejtette, hogy a kereset eldöntése szempontjából nincs jelentősége a generálkivitelezői szerződésnek, ezért szükségtelenül tartalmaz azzal kapcsolatos megállapításokat az ítéleti tényállás; elegendő annyit rögzíteni, hogy a felek 2015. október 16-án konzorciumi szerződést kötöttek, mely alapján a felperes kivitelezésében közös értékesítés céljából megépült a társasház. Ezt meghaladóan a társasház alapításakor valamennyi külön albetétre a felek 2/3-1/3 arányú tulajdonjoga került bejegyzésre függetlenül attól, hogy az adott ingatlan addigra értékesítésre került-e. Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem rögzítette, miszerint a közös tulajdonnal összefüggésben – birtoklás, használat, hasznok szedése, fenntartás – nincs és nem is volt vita a felek között.

[19] Fenntartotta, hogy a konzorciumi szerződésben közös értékesítésben állapodtak meg, amellyel kizárták az egyéb közös tulajdon megszüntetési módokat; ezt tükrözte a kialakult gyakorlat is, miszerint a lakásokat, tárolókat és teremgarázs beállóhelyeket közösen értékesítették, majd a bevételekkel a konzorciumi szerződés szerinti sorrendben elszámoltak. A szerződés ilyen értelmezése – a törvényszék álláspontjával szemben – nem ütközik a Ptk. 6:8. § (3) bekezdésében foglalt kiterjesztő értelmezés tilalmába; az ítélkezési gyakorlat szerint nem tekinthető a közös tulajdon megszüntetésének jogáról való lemondásnak, és ezért nem semmis az a szerződés, amelyben a tulajdonostársak a megszüntetés egyes módjait zárják ki (EBH2001.409.).

[20] A közös tulajdon elszámolás nélküli megszüntetése ellentétes a felek megállapodásával és a kialakult gyakorlattal, továbbá az alperesi társaság számára indokolatlan érdeksérelmet is okoz. Fedezet nélküli „peresített” követelése van a vagyontalan felperessel szemben, amely cég bevétellel nem rendelkezik és tényleges gazdasági tevékenységet nem folytat; könnyen értékesítheti az ingatlanokat és a vételárat kifizetheti az offshore tulajdonosának vagy a perbeli megváltási árat finanszírozó felperesi ügyvezetőnek, melynek eredményeképpen az elszámolásból eredő – de a közös tulajdon létrehozásával kapcsolatos – követelése az ítélet miatt nem kerülnek kiegyenlítésre akkor sem, ha az elszámolási pert megnyeri. A kereset elutasítása ugyanakkor egyik fél érdekét sem sértené, hanem arra kényszerítené a felperest, hogy érdemben törekedjen az elszámolásra, gyakorlatilag megoldaná a jogvitát. A közös tulajdon fennmaradása annyira nem sérti a felek érdekeit, hogy a perbeli lakáshoz tartozó teremgarázs beállóhelyre vonatkozóan megszüntetési igényt nem terjesztett elő a felperes, melyhez nem kellett volna perbevonnia a teremgarázs többi tulajdonosát az 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény 10. pontja szerint. Az

anyagi jogok érvényre juttatása megköveteli, hogy az elszámolás és a közös tulajdon megszüntetése egyszerre történjen.

[21] Tévesen foglalt állást a törvényszék az alkalmatlan időt illetően is, amikor kifejtette, hogy az elszámolás hiánya nem időlegesen fennálló, de belátható időn belül megszűnő körülmény. Az elszámolási per folyamatban van, már bizonyításfelvétel folyik, tehát az elszámolás hiánya időlegesen fennálló, de belátható időn belül megszűnő körülmény; az elszámolást a bíróság elősegítheti a kereset elutasításával. Az pedig, hogy a felperes a nyilatkozata szerint nem kíván elzárkózni a későbbiekben sem az elszámolástól, szintén nem cáfolja az alkalmatlan idővel kapcsolatos kifogást, hiszen éppen azt támasztja alá, hogy annak mielőbbi lezárása várható. Az ellenkérelmében is megjelölt eseti döntések szerint az időleges, belátható időn belül megszűnő körülmények alapot adhatnak a kereset elutasítására. Ha a közös tulajdon megszüntetése a tulajdonostársak jogos érdekeinek sérelme nélkül nem lehetséges, a keresetet el kell utasítani (BH 1991.469.), márpedig az elszámolás lezárásának hiányában a megszüntetés a jogos érdekeinek a sérelmével jár.

[22] Azért sem alapos a kereset, mivel a polgári jogi társaság tagjainak közös vagyona a Ptk. 6:513. §-a alapján csak elszámolás mellett szüntethető meg.

[23] Fenntartotta, hogy mivel a felperes az elszámolási kötelezettsége teljesítése nélkül kéri a közös tulajdon megszüntetését, ezen jogát visszaélészerűen gyakorolja.

[24] Téves az az ítéleti következtetés is, hogy a felperes teljesítőképés, ugyanis a banki igazolás és a tartozáselvállaló szerződés annak igazolására nem elégséges a felperes 2024. február 28-i tárgyaláson tett nyilatkozatára figyelemmel sem. Az, hogy az ügyvezető elvállalta a tartozást, nem jelenti, hogy az offshore hátterű felperes képes a megváltási ár megfizetésére. Éppen annak hiányát igazolja, azt, hogy a felperes gazdasági tevékenységet nem folytat, nincsenek bevételei, nincs semmilyen vagyona. A tartozáselvállalás miatt akkor sem lesz vagyona, ha megszerzi az ingatlan kizárólagos tulajdonjogát, hiszen ebben az esetben vissza kell fizetnie az ügyvezetőjének a megváltási árat, amit egyéb vagyon és rendszeres bevétel hiányában kizárólag az ingatlan értékesítéséből tud majd megtenni; egyértelmű, hogy ez esetben az alperesi elszámolási követelés megtérülését semmilyen vagyon nem fedezi; ez is azt bizonyítja, hogy a közös tulajdon megszüntetését joggal való visszaélést megvalósító módon kéri a felperes. A teljesítőképességgel összefüggésben a természetes személyek kapcsán kialakult ítélkezési gyakorlat gazdasági társaságokra nem alkalmazható; semmi sem indokolja, hogy egy üzletszerű közös gazdasági tevékenység folytatására a tag(ok) vagyoni hozzájárulásával létrehozott korlátozott felelősségű társaság ne a saját vagyonával igazolja teljesítőképességét. Értékpapírszámla-kivonat sem alkalmas a teljesítőképesség igazolására, mivel az értékpapírok pillanatnyi értéke változhat, egyik napról a másikra akár nullára csökkenhet. Az elsőfokú bíróság nem is tárta fel felperes vagyoni helyzetét, ezért nem is állapíthatta meg a teljesítőképességét.

[25] Ha bármilyen szerencsétlenség történne a felperesi ügyvezetővel a közös tulajdon megszüntetése és a vételár megfizetése közt, akkor olyan helyzet állna elő, hogy felperes vagyon hiányában nem tudna fizetni, de az ítélet már a földhivatalnál lenne, ami a vételár megfizetésének igazolása nélkül nem jegyezhetné be a felperesi tulajdonjogot, de a közös értékesítés sem lenne már lehetséges az ítélet miatt. Ez ellentmond az anyagi jogok megfelelő érvényre juttatása elvének és a kereset alaptalanságát támasztja alá.

V.

[26] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult lényegében annak helyes ténybeli és jogi indokai alapján. A generálkivitelezői szerződést a felek nem vitásan cégszerűen aláírták, az alperes az alapján állított ki számlákat, így az előzményi tényállás rögzítése szempontjából releváns. A jogvita eldöntése szempontjából azonban annak nincs jelentősége, hogy azt az alperes állítása szerint a szerződésben rögzítettől eltérő időpontban írták alá.

[27] Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság arról, hogy a konzorciumi szerződésben nem zárták ki a közös tulajdon megszüntetésének keresetben kért módját. Valóban a közös értékesítést tekintették az elsődleges módozatnak, de nem kizárólagosnak. Az alperesi értelmezés azt eredményezné, hogy a közös értékesítésben való megegyezés hiányában nem lehetne megszüntetni a közös tulajdont, ami azt is jelentené, hogy nem gyakorolhatná a Ptk. 5:83. §-ában foglalt alapvető jogát. A fellebbezésben hivatkozott EBH2001. 409. számú döntés nem releváns, mert a felek nem zártak ki semmilyen megszüntetési módot, ilyen kifejezett szerződéses nyilatkozatuk nincsen. A közös értékesítés egy cél volt, amiből azonban nem következik az alperes általi értelmezés. A felek korábbi gyakorlatának sincs jelentősége, hiszen tény az, hogy utóbb a viszonyuk megromlott, melynek eredményeképpen a közös értékesítés ellehetetlenült.

[28] Minden alapot nélkülöz az alperes azon fellebbezési állítása, hogy az elsőfokú ítélet helybenhagyása esetén fedezet nélküli követelése lenne a felperesi társasággal szemben. Egyrészt ezt nem bizonyította, másrészt éppen a felperesnek áll fenn százmilliós nagyságrendű követelése az alperessel szemben. Valótlan az a jogorvoslati hivatkozás is, hogy vagyontalan, hiszen a perbeli lakás és tároló 2/3-ad tulajdoni hányadának forgalmi értéke a nem vitatott szakvélemény szerint több mint 215 millió forint, így vagyona messze meghaladja az alperes állítólagosan fennálló követelését. Semmilyen érdeksérelmet nem jelent tehát a közös tulajdon kereset szerinti megszüntetése. A fellebbezés e körben alaptalanul feltételez fedezetelvonó felperesi magatartást, amire érdemi döntés nyilvánvalóan nem alapítható. A kereset elutasítása nem oldaná meg az elszámolási vitát, hiszen az a per előtt sem oldódott meg, így annak lezárása nem függ jelen pertől.

[29] A teremgarázs ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését azért nem kérte, mert nem kívánta perbe vonni ezen ingatlan többi tulajdonosát, azt inkorrektnek tartotta volna.

[30] Az elszámolás lezáratlansága nem teszi alapossá az alkalmatlan időre való alperesi hivatkozást. Az alperes ezzel összefüggő egyetlen indoka, hogy a közös tulajdon elszámolás nélküli megszüntetése veszélyeztetné a kielégítését a fentiek szerint téves, hiszen a követelését meghaladó vagyonnal rendelkezik. Ezt meghaladóan alaptalan és „értelmezhetetlen” feltételezésekbe bocsátkozik a jövőbeni felperesi magatartással kapcsolatosan, amire azonban nem lehet ítéletet alapozni. Az alperesi feltételezések nem adhatnak alapot az alkalmatlan idő megállapítására. Nincs olyan alperesi érdek, amit a kereset szerinti megszüntetés sértene, a kielégítése nincs veszélyeztetve.

[31] A felek között – a közös cél megvalósításához szükséges vagyon rendelkezésre bocsátásának hiányában – nem jött létre polgári jogi társaság, amitől függetlenül az „elszámolás” a közös vagyon tekintetében megtörtént, ugyanis a létrejött ingatlanok a felek közös tulajdonába kerültek a telektulajdonban meglévő tulajdoni hányadaik arányában.

[32] Hangsúlyozta, hogy az alperesnek lehetősége lett volna az elszámolással kapcsolatos igénye körében viszontkeresetet előterjeszteni, amihez képest azt a saját döntése nyomán külön perben érvényesíti. Ez azonban nem eredményezheti, hogy ne gyakorolhatná a Ptk. 5:83. § (1) bekezdésében írt – a közös tulajdon megszüntetésének követelésére irányuló – alapvető jogát. Ebből az is következik, hogy nem lehet szó a visszaélészerű joggyakorlásáról.

[33] Okszerűen következtetett a törvényszék a teljesítőképességére is.

VI.

[34] Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt az ítéltábla teljes terjedelmében vizsgálta.

VII.

[35] A fellebbezés nem alapos.

VIII.

[36] Az elsőfokú bíróság a releváns tényeket lényegében helyesen állapította meg, az ítéltábla az érdemi döntésével egyetért, annak jogi indokolását azonban csak részben osztja.

VIII.1.

[37] A generálkivitelezői szerződéssel kapcsolatban maga az alperes adta elő a fellebbezésében, hogy a jogvita eldöntése szempontjából nincs jelentősége, melyből

következően ezen fellebbezési hivatkozása nem lehet alapja a kereset elutasítására irányuló jogorvoslati kérelmének. Helyesen utalt ugyanakkor arra, hogy a létrejöttének időpontját illetően eltérően nyilatkoztak a felek, és ebben a körben bizonyítás nem folytatott az elsőfokú bíróság, ezért az ítéltábla mellőzi az elsőfokú ítélet indokolásából a generáلكivitelezői szerződés megkötésének idejére vonatkozó megállapítást.

[38] Annak sincs jelentősége a kereset elbírálása szempontjából, hogy a közös tulajdonnal összefüggő birtoklással, használattal, a hasznok szedésével és a fenntartással kapcsolatban nincs és nem is volt vita a felek között, melyből következően alaptalanul kifogásolta a fellebbezés ezen tény rögzítésének hiányát; maga az alperes sem adott elő e körben semmilyen értékelhető jogi érvelést, nem hivatkozott arra, hogy a tényállás fentiekkel való kiegészítése a kereset elutasításához vezethet. Egyébiránt a Ptk. 5:83. § (1) bekezdésének – miszerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis – nem is tulajdonítható olyan értelmezés, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti igény érvényesítéséhez szükségszerű lenne a tulajdonostársak között fennálló vita a tulajdonjog fenti részjogosítványait illetően.

VIII.2.

[39] Az alperes fellebbezésében is fenntartott érvelés szerint a felek a konzorciumi szerződésben közös értékesítésben állapodtak meg, amellyel kizárták az egyéb közös tulajdon megszüntetési módokat. Az ítéltábla maradéktalanul egyetért az elsőfokú bíróság által e körben kifejtettekkel {elsőfokú ítélet [22]-[23] bekezdés}, a fellebbezés sem tartalmaz olyan érveket, amelyek alkalmasak lennének eltérő következtetés levonására. Helyesen mutatott rá e körben a felperes a fellebbezési ellenkérelmében, hogy a szerződés alapján a közös értékesítés egy cél volt, amiből azonban nem következik az alperes általi értelmezés, azaz az egyéb megszüntetési módok felek általi kizárása. Ebből következően a fellebbezésben hivatkozott EBH2001. 409. számú eseti döntésben kifejtettek sem bírnak jelentőséggel.

VIII.3.

[40] Az alperes fellebbezésében is hangsúlyozott álláspontja szerint a közös tulajdon felperes által igényelt megszüntetése alkalmatlan időre esik, ezért a kereset elutasítandó a Ptk. 5:83. § (2) bekezdése alapján; az elszámolási per folyamatban van, már a bizonyítás folyik, az elszámolás hiánya tehát időlegesen fennálló, de belátható időn belül megszűnő körülmény; az elszámolást a bíróság elősegítheti a kereset elutasításával; a közös tulajdon elszámolás nélküli megszüntetése ellentétes a felek megállapodásával és a kialakult gyakorlattal, továbbá számára indokolatlan érdeksérelmet is okoz; fedezet nélküli „peresített” követelése van a vagyontalan felperessel szemben; az, hogy a felperes a nyilatkozata szerint nem kíván elzárkózni a későbbiekben sem az elszámolástól, nem cáfolja az alkalmatlan idővel kapcsolatos kifogást, hiszen éppen azt támasztja alá, hogy annak mielőbbi lezárása várható.

[41] A fentieket érintően helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság arról, hogy az alkalmatlan időre vonatkozó kifogás nem alapos, ugyanakkor az indokaival az ítéltábla csak részben értett egyet, ezért azokat az alábbiak szerint pontosítja.

[42] Helytállóan érvelt az alperes a fellebbezésében azzal, hogy – szemben az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel – a felperes azon nyilatkozata, miszerint nem zárkózik el a későbbiekben sem az elszámolástól, nem cáfolja az alkalmatlan idővel kapcsolatos állítását. A felperes hivatkozott nyilatkozatából az alkalmatlan idővel kapcsolatos kifogás megalapozottságára/alaptalanságára semmilyen következtetés nem vonható le. Ezzel szemben annak van kiemelt jelentősége, hogy az alperes az elszámolással kapcsolatos igényét jelen eljárásban beszámítási útján nem érvényesítette, hanem az igényérvényesítés más módját választotta: külön pert indított a felperessel szemben, amely nem vitásan jelenleg is a Fővárosi Törvényszék előtt folyamatban van. Itt utal az ítéltábla arra is, hogy nem értett egyet az elsőfokú bíróság azon megjegyzésével, miszerint a megváltási árba nincs lehetőség a felek között más jogviszonyból fennálló igény beszámítására.

[43] Mindezekkel összefüggésben – a 14.Gpkf.43.785/2023/5. számú határozatban már kifejtettek szerint – annak volt tehát jelentősége, hogy az alperes az ellenkérelmében előadottak alapján lényegében a megváltási ár fizetési kötelezettségét úgy kívánta teljesíteni, hogy abba beszámítja a jelen per tárgyát nem képező konzorciumi szerződésből eredő, lejárt követelését. Ez az alperesi igény akkor is csak beszámítás útján érvényesíthető, ha annak alapja a közös tulajdonra fordított költség. Abból kellett tehát kiindulni, hogy az alperes csak beszámítással érvényesítheti az igényét, ami a Kúria Pfv.V.20.929/2022/4. számú (megjelent: BH2023. 245. szám alatt), precedensértékű határozatában kifejtettek szerint egyidejűleg anyagi jogi és eljárásjogi jogintézmény. Anyagi jogi vetületét tekintve a teljesítés egyik formája (speciális esete), amely a jogosulthoz intézett (címezett) egyoldalú jognyilatkozattal történik, annak feltétele a jogosult és a kötelezett relációjában fennálló lejárt (esedékes) pénzkövetelés léte. Joghatásaként a beszámítással élő jogosulttal szembeni követelés (a tartozás) megszűnik. A beszámítás anyagi jogának érvényesítése nem kötött perhez, anélkül, peren kívül is érvényesíthető. A pert megelőzően az alperes által érvényesített beszámítás a vele szembeni követelést – a beszámított saját követeléssel együtt – megszünteti, ezért ha a fél a pert megelőzően beszámítással történt teljesítésre hivatkozik, a beszámítás joghatására (a vele szembeni követelés megszüntető hatására) az ellenkérelem keretei között, a Pp. 199. § (2) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint hivatkozhat, amely hivatkozása az ún. teljesítési kifogás. Ebben az esetben a félnek nincs beszámítást tartalmazó iratban érvényesíthető ellenkövetelése, mert az a pert megelőzően megszűnt. A polgári peres eljárás során is van lehetőség beszámításra, ennek eljárásjogi formája a perfelvételi iratok [Pp. 7. § (1) bekezdés 16. pont) közé tartozó beszámítást tartalmazó irat, amelyet a jogalkotó kifejezetten az írásbeli ellenkérelemtől elkülönülten nevesít és szabályoz. Az adott esetben az alperes a pert megelőző, az ellenkérelem részeként (teljesítési kifogásként) előadott beszámításra nem hivatkozott, a konzorciumi szerződésből eredő követelését pedig a perben kizárólag beszámítás útján érvényesíthette volna, ilyen beszámítása azonban nem volt (a beszámítási kifogását nem tartotta fenn).

[44] Az alperes saját döntése volt, hogy a konzorciumi szerződésből eredő igényét nem jelen perben, hanem más perben érvényesíti melyből az is okszerűen következik, hogy az „alkalmatlan idő” kifogását nem alapozhatják meg az egyidejű elszámolás hiányával összefüggő hivatkozásai. Annak sincs jelentősége e körben, hogy a konzorciumi szerződésből eredő elszámolási igénye anyagi jogilag megalapozott-e. Igényét ugyanis nem terjesztette elő,

azaz lényegében maga idézte elő azt, hogy az egyidejű elszámolásra ne kerülhessen sor. Ilyen körülmények mellett fel sem merülhet a kereset elutasítása az alkalmatlan időre hivatkozással.

[45] A fent kifejtettek értelemszerűen vonatkoznak a visszaélésszerű joggyakorlásra vonatkozó alperesi védekezés alegalanságára is, hiszen annak körében az alperes lényegében az alkalmatlan idővel kapcsolatos kifogásaival egyezően az elszámolási kötelezettség teljesítése nélküli felperesi igényérvényesítésre hivatkozott. A joggal való visszaélés tilalma az alanyi jog gyakorlásának a jog társadalmi céljához kötött korlátja, így az alperesi igényérvényesítés hiánya a közös tulajdon megszüntetését kérő tulajdonostárs joggyakorlásának visszaélésszerűségét nem alapozhatja meg.

[46] Nem vezethetett eredményre az alperes polgári jogi társasággal kapcsolatos érvelése sem. E körben annak sem volt jelentősége, hogy a felek között polgári jogi társaság jött-e létre, hiszen az elszámolással kapcsolatos – anyagi és eljárási jognak megfelelő – igényérvényesítés hiánya okán nem volt lehetséges az egyidejű elszámolás.

VIII.4.

[47] A felperes teljesítőképességét illetően az ítéltábla egyetértett az elsőfokú ítélet indokolásával, azokat megismételni nem kívánja, a Pp. 386. § (4) bekezdése alapján utal az elsőfokú ítélet e körben kifejtett helyes indokaira, és a fellebbezésben foglaltakra tekintettel csak az alábbiakat emeli ki.

[48] Az 1/2017. (IX. 11.) PK vélemény 13. pontjához fűzött indokolás szerint a teljesítőképesség igazolását az ügy körülményeitől függően rugalmasan kell kezelni, az bármilyen módon történhet, ami megfelelően valószínűsíti, hogy a fél a közös tulajdon megszüntetéséből reá háruló fizetési kötelezettségének eleget tud tenni; helyesen utalt arra az elsőfokú bíróság a BH2016. 207. számú eseti döntésre hivatkozással, hogy a teljesítőképesség igazolható ügyvédi vagy bírói letétbe helyezéssel, bankszámla kivonattal, illetve hozzátartozó anyagi támogatásra vonatkozó nyilatkozattal, vagy más erre alkalmas módon. Mindezek alapján tévesen hivatkozott arra az alperes, hogy a felperes kizárólag a saját vagyonával igazolhatta volna a teljesítőképességét.

[49] A felperes esetleges jövőbeli magatartásával kapcsolatban kifejtett fellebbezési hivatkozások (tartozáselvállalás miatt akkor sem lesz vagyona, ha megszerzi az ingatlan kizárólagos tulajdonjogát, hiszen ebben az esetben vissza kell fizetnie az ügyvezetőjének a megváltási árat, amit egyéb vagyon és rendszeres bevétel hiányában kizárólag az ingatlan értékesítéséből tud majd megtenni; ez esetben az alperesi elszámolási követelés megtérülését semmilyen vagyon nem fedezi) a teljesítőképesség igazolása szempontjából nem bírnak relevanciával, mivel azok az elszámolási igény kielégítése alapjául szolgáló fedezet meglétének esetleges veszélyeztetettségére vonatkoznak. A fellebbezésben előadott esetleges jövőbeni „szerencsétlenséggel” kapcsolatos érvelés szintén nem vezethetett eredményre, mivel az a perben igazolt teljesítőképesség cáfolatára nyilvánvalóan nem alkalmas.

IX.

[50] A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

X.

[51] A fellebbezés nem vezetett eredményre, azonban a felperes perköltséget a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint nem számított fel, így arról az ítéltáblának határoznia nem kellett.

Budapest, 2024. október 29.

Dr. Sándor Ottó s. k.
a tanács elnöke

Dr. Vasady Loránt Zsolt s. k.
Dr. Balsai Csaba Zoltán s. k.

bíró

előadó bíró