

A Fővárosi Ítéltábla Bihary Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Bihary Ákos ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Pathy-Nagy László ügyvéd (fél címe 2) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2012. június 19. napján kelt 10.P.20.638/2011/18. számú ítélete ellen az alperes részéről 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja, az alperes által megfizetendő megváltási ár összegét 3.250.800 (Hárommillió-kettőszázötvenezer-nyolcszáz) forintra leszállítja, és mellőzi a megváltási ár megfizetésére vonatkozó 2012. október 20-ai határidő megállapítását. Az alperes által a felperesnek fizetendő perköltség összegét leszállítja 80.000 (Nyolcvanezer) forintra.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseit helybenhagyja.

A fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Kötelezi a felperest, hogy - felhívásra - fizessen meg az államnak 59.400 (Ötvenkilencezer-négyszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket, míg 72.600 (Hetvenkettőezer-hatszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam visel.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

A hatályon kívül helyező rendelkezéssel összefüggésben a felperes fellebbezési eljárási költségét 10.000 (Tízezer) forint plusz áfa összegben, míg az alperes fellebbezési eljárási költségét 10.000 (Tízezer) forintban állapítja meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A peres felek 1985-ig élettársi kapcsolatban éltek, amelyből 1983. augusztus 25-én ... nevű gyermekük született. Az élettársi közös vagyon megosztása iránt folyamatban volt perükben az 1995. március 16-án megtartott tárgyaláson egyezséget kötöttek, amely szerint a perbeli, ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú családi házas ingatlan 18/100 hányada a felperest, 82/100 hányada az alperest illeti meg. A Dunakeszi Városi Bíróság ugyanazon a napon meghozott és jogerőre emelkedett 4.P.20.248/1993/22. számú végzésével az egyezséget jóváhagyta. Ugyanebben a jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozata szerint a felperes vállalta, hogy tulajdonjogának bejegyzése után tulajdoni illetőségét ...nak ajándékozza. Az ajándékozási szerződés megkötésére nem került sor, az ingatlan jelenleg is a felek közös tulajdonaként van nyilvántartva. Azóta az alperes a családi házon értéknövelő beruházásokat végzett: fedett teraszt létesített, és a tetőtérben egy fürdőszobát alakított ki. A beszerzett szakértői vélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke 20.600.000 forint, melyen belül az alperes által végrehajtott beruházások 2.540.000 forint összegű értéknövekedést eredményeztek.

A felperes keresetében a perbeli ingatlan közös tulajdonának a megszüntetését kérte, elsősorban árverési értékesítés útján, mivel az alperes nem képes a neki járó megváltási ár megfizetésére, amelynek összegét 4.000.000 forintban határozta meg. Nem vitatta, hogy az egyezés megkötése óta az alperes értéknövelő beruházásokat hajtott végre, de álláspontja szerint ennek értékét nem lehet figyelembe venni a közös tulajdon megszüntetése során, mivel az alperes nem csatolt számlákat a felmerült költségekről.

Az alperes nem ellenezte a közös tulajdon megszüntetését, és vállalta a felperes tulajdoni hányadának a megváltását azzal, hogy a megváltási ár meghatározásakor a szakértő által megállapított 20.600.000 forintos forgalmi értékből kell kiindulni. Ebből le kell vonni a beruházások értékét, valamint a telek értékét és ezután lehet megállapítani a felperes tulajdoni hányadának a megváltási árát. Bejelentette, hogy a teljesítéshez 1.000.000 forint összegű készpénzzel rendelkezik. Viszontkeresetet terjesztett elő, melynek többszöri módosítást követően azt kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest a közokiratba foglalt kötelezettségvállalása teljesítésére, vagyis arra, hogy tulajdoni hányadát ajándékozza ...nak (10.P.20.638/2011/2. jegyzőkönyv).

A felperes ellenkérelme a viszontkereset elutasítására irányult. Védekezése szerint a megváltozott körülményekre figyelemmel nem kötelezhető a jegyzőkönyvbe foglalt ígéret teljesítésére. Azóta ugyanis megromlott a viszonya a lányával, és szinte semmilyen kapcsolat nincsen közöttük. Az ígéret megtételekor egyébként arra számított, hogy az alperes lemond a gyermektartásdíjról, de erre nem került sor.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megszüntette a perbeli ingatlan közös tulajdonát, és a felperes 18/100 hányadát 4.000.000 forint megváltási ár ellenében az alperes

tulajdonába adta. Kötelezte az alperest, hogy a megváltási árat 120 napon belül, de legkésőbb 2012. október 20. napjáig fizesse meg a felperes részére, aki annak hiánytalan átvételével egyidejűleg köteles kiadni az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges bejegyzési engedélyt az alperesnek. Megkereste a körzeti földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély csatolását követően jegyezze be az alperes tulajdonjogát a felperes tulajdonaként nyilvántartott ingatlan hányadra. A megváltási ár határidőben történő teljesítésének elmaradása esetén a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetéséről rendelkezett, és a legkisebb árverési vételárat 20.600.000 forintban határozta meg azzal, hogy a befolyó vételárat a tulajdoni hányadok arányában kell felosztani a felek között. Kötelezte az alperest, hogy az ingatlant kiürítve adja az árverési vevő birtokába, és 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 forint plusz áfa összegű perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 111.240 forint le nem rótt kereseti illetéket, és megállapította, hogy 111.240 forint illetéket és 141.000 forint szakértői munkadíjat az állam visel.

Az ítélet jogi indokolása szerint a Ptk. 148. § (2)-(3) bekezdéseiben felállított rangsort követve elsődlegesen megváltás, másodlagosan árverés útján rendelkezett az ingatlan közös tulajdonának megszüntetéséről. A megváltási ár meghatározása során a felek által elfogadott szakértői véleményből indult ki, miszerint az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 20.600.000 forint, melyen belül az alperes által végrehajtott beruházások 2.540.000 forint értéknövekedést eredményeztek. A szakértői véleményben megjelölt értékek alapján meghatározható megváltási árat méltányosságból módosította, mivel a peres eljárás 2006. évi megindítása óta az ingatlanpiacon jelentős értékcsökkenés ment végbe. A válság hatásának kiegyensúlyozása végett a felperesi kérelemmel egyezően 4.000.000 forintban határozta meg az alperes által fizetendő megváltási árat azzal, hogy a teljesítés elmaradása esetén az ingatlan árverezésre kerül. A perköltségek tekintetében úgy foglalt állást, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. A készkiadások között azt vette figyelembe, hogy a szakértői költségből a felperes 160.000 forintot előlegezett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a megváltási ár 2.350.000 forintra történő leszállítását, valamint az általa fizetendő perköltség mérséklését kérte. Másodlagos kérelme a hatályon kívül helyezésre irányult. Érvélése szerint az elsőfokú bíróság nem a nyilatkozataival összhangban állapította meg a megváltási ár összegét. Az kétségtelen, hogy vállalta a felperes tulajdoni hányadának a megváltását, de következetesen kifejezésre jutatta, hogy a 4.000.000 forint eltúlzott. Az ítélezés alapjául szolgáló szakvélemény pedig egyértelmű a tekintetben, hogy az ingatlan forgalmi értékének csökkenése a gazdasági válságra vezethető vissza, amely nem róható a terhére a megváltási ár összegének meghatározása során. Rámutatott, hogy ellentmondásos az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségekre vonatkozó rendelkezése, mivel 100.000 forint szakértői díj megfizetésére köteles a felperes részére, holott az indokolási rész szerint a felperes által az e célra előlegezett összegből mindössze 80.000 forint megtérítése terheli. Ezen kívül bejelentette, hogy

pert indított a felperessel kötött egyezség hatályon kívül helyezése iránt, amelynek jogerős befejezéséig kérte a tárgyalás felfüggesztését.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedtek az ingatlan árverésére és az árverési vételár felosztására vonatkozó rendelkezései [Pp. 228. § (4) bekezdés]. A jogerőre emelkedett rendelkezésekre a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata nem terjedt ki, mivel a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátaira figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem vizsgálhatta.

Az alperes fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem teljes mértékben értett egyet, ezért azt a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján részben megváltoztatta.

Az ügy érdemi felülbírálatát megelőzően a Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy a fellebbezési eljárás során nem mutatkozott szükségesnek a tárgyalás felfüggesztése. Jelen pernek az eldöntése ugyanis nem függ olyan előzetes kérdéstől, amelynek az elbírálását érintené az alperes által az élettársi vagyoni közösségi perben kötött egyezség hatálytalanságának a megállapítása iránt indított peres eljárás [Pp. 152. § (2) bekezdés]. Erre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az alperes által indítványozott felfüggesztést mellőzte, és a közös tulajdon megszüntetése tekintetében érdemben hozta meg döntését. Ehhez nem volt szükség az ingatlant terhelő vezetékJog jogosultjának a perben állására, mivel a közös tulajdon megszüntetése ezt a jogosultságot semmilyen módon nem érinti.

A felek között nem volt vitás, hogy az elsőfokú bíróság a körülményeknek megfelelően választotta meg a közös tulajdon megszüntetésének a módját, ezért a Fővárosi Ítéltáblának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy helyesen határozta-e meg az alperes által a felperesnek fizetendő megváltási ár összegét. A Ptk. 148. § (2) bekezdése értelmében a megváltási ár lényegében a társtulajdonos tulajdoni illetőségének az ellenértéke, vagyis annak az ingatlan forgalmi értékéhez kell igazodnia. A megváltási ár megfizetése a közös tulajdon megszüntetésekor esedékes, ezért a bíróságnak a határozathozatal idején fennálló értékviszonyok alapján kell megállapítania a tulajdonostárs tulajdonába adott ingatlanrész értékét. Az elsőfokú bíróság indokolatlanul tért el az általánosan követett gyakorlattól ezzel megbontva az érték és ellenérték egyensúlyának a követelményét. Nyilvánvaló, hogy a gazdasági válság hatására az ingatlan egészének a forgalmi értéke csökkent, vagyis ez a körülmény egyaránt sújtja mindkét társtulajdonost. Erre figyelemmel nem volt helye egyoldalú méltányosság gyakorlásának a felperes javára, mivel az elsőfokú bíróság rendelkezése alapján tulajdoni hányada tényleges értékénél magasabb összegű megváltási árhoz jutna. A megbomlott értékegyensúly

visszaállítása végett a Fővárosi Ítéltábla a megváltási árat az aggálytalan szakértői vélemény alapján állapította meg, és mellőzte az ott megjelölt értékektől való eltérést.

A szakértő megállapítása szerint az ingatlan egészének a 20.600.000 forintos értékén belül 2.540.000 forintos növekedést eredményezett az alperes által végrehajtott beruházás. Ezt az értéknövekedést a Fővárosi Ítéltábla az alperes javára számolta el, és 18.060.000 forint

18%-ában határozta meg a felperest illető megváltási árat. Ez az összeg nem csökkenthető tovább a telek értékével, mivel a felperes 18/100 tulajdoni illetősége nem korlátozódik a felépítményre, hanem kiterjed az ingatlan valamennyi alkotórészére, azaz a lakóházra és az alatta lévő telekre is.

Az előzőekben ismertetett számítás alapján az alperes 3.250.800 forint megfizetésére köteles, amelynek a teljesítési határidejét az elsőfokú bíróság 120 napban határozta meg. Ezt a határidőt attól a naptól kell számítani, amikor a jogerős határozat a Fővárosi Ítéltábla jelen részítése a felek részére kézbesítésre kerül [Pp. 228. § (1) bekezdése, 219. § (1) bekezdés a) pontja, 217. § (6) bekezdése]. A törvény által szabályozott határidő számítással nyilvánvalóan ellentétes, hogy az elsőfokú bíróság megállapította a határidő lejáratának a naptár szerinti időpontját. Ezen ellentmondás kiküszöbölése végett a Fővárosi Ítéltábla mellőzte az elsőfokú bíróság ítéletéből azt a rendelkezést, miszerint a megváltási árat legkésőbb 2012. október 20. napjáig kell megfizetni.

Az elsőfokú bíróság ellentmondásosan rendelkezett a perköltségek viseléséről is, mivel pontatlanul állapította meg a felek között megosztott készkiadások összegét. A felperes ugyanis szakértői díjra összesen 160.000 forintot előlegezett, amelynek a fele, azaz mindössze 80.000 forint jut az alperesre. A Fővárosi Ítéltábla erre az összegre mérsékelte az alperes perköltség fizetési kötelezettségét.

A kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság csupán a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetet bírálta el, de döntése nem terjedt ki a viszontkeresetre. Az érdemi döntés terjedelméhez igazodóan a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 213. § (2) bekezdése szerint részítéletben hozta meg döntését. Ez a részítélet nyilvánvalóan nem terjed ki a viszontkeresetre, melynek elbírálásához a tárgyalás kiegészítése mutatkozik szükségesnek a releváns tényállás felderítése és az ehhez szükséges nagy terjedelmű bizonyítás lefolytatása érdekében. Ez a hiányosság a viszontkereset tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését vonja maga után [Pp. 252. § (3) bekezdés].

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, a megváltási ár összegét és az I. rendű alperes perköltség fizetési kötelezettségét leszállította, míg egyebekben helybenhagyta, és ezzel egyidejűleg a viszontkereset tekintetében az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az alperes fellebbezése mintegy 45%-ban vezetett eredményre, vagyis a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset tekintetében nincsen számottevő különbség a felek pernyertességének mértéke között, melyre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében akként rendelkezett, hogy mindegyik fél maga viseli a saját fellebbezési eljárási költségét. A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket ugyancsak a pernyertesség-pervesztesség arányában osztotta meg a felek között, melyet a felperesnek a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1), (3) bekezdései alapján meg kell fizetnie, míg teljes személyes költségmentessége folytán az alperesre jutó fellebbezési eljárási illetéket az IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

A hatályon kívül helyező rendelkezéshez kapcsolódóan a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján a felek jogi képviselőjével felmerült fellebbezési eljárási költségének csupán az összegét állapította meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság fog határozni. Ezt az összeget a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5), (6) bekezdései alapján a ténylegesen kifejtett tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a felperes tekintetében a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

A hatályon kívül helyezés folytán elrendelt újabb eljárásban fel kell hívni az alperest a viszontkereset ténybeli és jogi alapjának az ismertetésére, majd lehetőséget kell biztosítani a felperesnek érdemi védekezése előterjesztésére. A viszontkereseti kérelem és ellenkérelem összevetése után tájékoztatni kell a feleket a bizonyítási teherről és annak tartalmáról. A releváns tényállás felderítése érdekében a felek által felajánlott, szükségesnek mutatkozó bizonyítás lefolytatása után lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy megalapozottan döntsön a viszontkereset felől.

Budapest, 2013. március 20.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró