

A Pécsi Ítéltábla a dr. Vass Gellért ügyvéd (fél címe 3) által képviselt **dr. felperes neve** (címe) felperesnek - a Dr. Halmos Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Halmos Péter ügyvéd fél címe) által képviselt **dr. I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 2013. április 23. napján kelt 23.P.21.960/2009/113. számú ítélete ellen az alperesek által 114. sorszám alatt benyújtott fellebbezés, illetve a felperes által Pf.VI.20.300/2013/3. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - 2.355.000 (kettőmillió-háromszázötvenötezer) forint tökekövetelés és járulékai vonatkozásában hatályon kívül helyezi, ebben a részében a pert megszünteti; a II. rendű alperest terhelő marasztalási összeget 3.844.125 (hárommillió-nyolcszáznegyvennégyezer-egyszázhuszonöt) forintra leszállítja azzal, hogy a II. rendű alperes az elsőfokú ítélet szerinti kamatok megfizetésére az ott írt kezdő időponttól ezen összeg után köteles; az alpereseket a felperes javára egyetemlegesen terhelő elsőfokú perköltség összegét 210.500 (kettőszáztízezer-ötszáz) forintra, az alperesek által az állam javára egyetemlegesen fizetendő le nem rótt viszontkereseti illeték összegét 102.000 (egyszázkettőezer) forintra, a felperes által az állam javára fizetendő viszontkereseti illeték összegét 4.500 (négyezer-ötszáz) forintra leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 15 napon belül 162.800 (egyszázhatvankettőezer-nyolcszáz) forint elsőfokú és 126.300 (egyszázhuszonhatezer-háromszáz) forint másodfokú perköltséget, valamint az állam javára, az illetékes adóhatóság felhívására, az ott írt módon és számlára 506.500 (ötszázhatezer-ötszáz) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az állam javára, az illetékes állami adóhatóság felhívására, az ott írt módon és számlára 307.500 (háromszázhetezer-ötszáz) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított és a másodfokú bíróság által kiegészített tényállás szerint a felperes és a II. rendű alperes testvérek, az I. rendű alperes gyermekei. A peres felek közös tulajdonában állt a **p 00000/A/8** helyrajzi számú, **P, M** utca 0. szám alatti ingatlan; a felperes és a II. rendű alperes $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségüket az I. rendű alperes özvegyi jogával terhelten örökölték.

2002. év során a II. rendű alperes lakhatására kellett megoldást találni, a II. rendű alperes családi segítséggel, a **p M** utcai lakás vételárának felhasználásával **Ben** kívánt magának lakást vásárolni. Az I. rendű alperesnek szándékában állt a saját $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának teljes ellenértékével a II. rendű alperest támogatni, ez az elképzelése azonban nem valósulhatott meg, mert a felperes ragaszkodott az I. rendű alperesi, apai tulajdoni hányad „ráeső” fele részéhez; kizárólag azzal a feltétellel egyezett bele a lakás értékesítésébe, ha az I. rendű alperes a saját tulajdoni hányadáért kapott vételár fele részét az ő rendelkezésére bocsátja. Nem kívánta azonban testvérét, a II. rendű alperest a lakásvásárlástól elzárni, kinyilvánította, hogy a saját $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadára eső, illetve az édesapjától kapott vételárrészesletet részére kölcsönadja.

A **p** ingatlant a peres felek 2002. december 9. napján 15.600.000 forint vételárért értékesítették. Az I. rendű alperes a ráeső vételárrészesletet - arra is figyelemmel, hogy a felperes a kapott pénzt a II. rendű alperesnek fogja kölcsönadni - gyermekei között megosztotta. A vételár teljes egészében a II. rendű alpereshez került, aki abból **Ben** lakást vásárolt magának, illetve a megvásárolt lakást felújította. A felperes a vételár ráeső, valamint az édesapjától megkapott részét, összesen 7,8 millió forintot a fentiek szerint a II. rendű alperesnek a budapesti ingatlan megvásárlásához átadott azzal a feltétellel, hogy ezen összeget a II. rendű alperes később pontosan meg nem határozott időpontban részére visszafizeti. A pénz visszafizetésére a mai napig nem került sor.

A peres felek másik közös tulajdona a **B 0000** helyrajzi szám alatti, **B, H** utca 000. szám alatti hétvégi ház és udvar elnevezésű üdülőingatlan, mely $\frac{1}{2}$ részben az I. rendű alperes, $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ részben pedig - az I. rendű alperes özvegyi jogával terhelten - a felperes és a II. rendű alperes tulajdonában állt.

A családi nyaralót a peres felek 2009 nyaráig a nyári szezonokban felváltva használták. 2009. július 4. napján az alperesek tartási szerződést kötöttek egymással, a II. rendű alperes az I. rendű alperes természetbeni tartására vállalt kötelezettséget, az I. rendű alperes ennek fejében - haszonélvezeti jogának fenntartása mellett - a **b** ingatlanból őt megillető $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot a II. rendű alperesre ruházta. A tartási szerződés alapján a tulajdonjog átruházására ténylegesen azért került sor, hogy a II. rendű alperes az átruházott tulajdoni illetőségből a felperes felé fennálló tartozását majd rendezni tudja.

A felperest a tartási szerződés megkötése felháborította, viszonya édesapjával és testvérével nyíltan ellenségeséssé lett, rosszallását durva tiszteletlenséggel nyilvánította ki. Ilyen körülmények között az alperesek számára a nyugodt nyaralás lehetetlenné vált, a megromlott viszony folytán 2009 augusztusától a nyaralót kizárólag a felperes használja.

Az ingatlan használati díja az év május hónapjától szeptember hónapjáig terjedő időszakban havi 20.000 forintban határozható meg.

A **b** ingatlanon a felperes saját költségén, az alperesekkel történő előzetes egyeztetés nélkül több ütemben az épület szerkezetét fenntartó, azt nem érintő felújítási,

korszerűsítési munkákat végzett, melyek az ingatlan forgalmi értékét 3.140.000 forinttal növelték.

Az ingatlan $\frac{1}{4}$ - $\frac{3}{4}$ arányban jelenleg is a felperes, illetve a II. rendű alperes tulajdonában van, a közös tulajdon megszüntetésére nem került sor.

A nyaraló fenntartásának körében 2010. év előtt a felek a fűnyírásról közösen gondoskodtak. 2010 és 2012 közötti években kizárólag a felperes viselte a fűnyírással felmerülő költséget, ami évente 10 alkalommal alkalmanként 7.500 forint, a három évre 225.000 forint kiadást okozott, a lombseprés a felperes terhére 15.000 forint, a hólapátolás 1.500 forint költséggel járt.

A permetezési, metszési, fapucolási munkákat 2005. évtől 2012. évig évi 20.000, 8 évre 160.000 forint költségen a felperes végeztette el.

A beteg fák visszavágására a 2009. évi szezon végén 100.000 forintot költött a felperes, a nappali kifestése 2009. évben 15.000 forint volt. A zárcsere 2011. évi költsége, mely betörés okán vált szükségessé, 50.000 forintot tett ki.

A szezon eleji nagytakarítást is rendszeresen a felperes végeztette el, erre 2005 és 2012 között évi 10.000 forintot, összesen 80.000 forintot költött.

A felperes által viselt, fentiek szerinti állagfenntartási költségek 646.500 forintot tettek ki. Ebből a költségből a 2009. június 3. előtti időszakban merült fel a hólapátolás 1.500 forint költsége, a permetezés, metszés, fapucolási költségekből 100.000 forint, valamint a szezon eleji nagytakarítás költségéből 50.000 forint, mindösszesen 151.500 forint, míg 2009. július 4-ét követő időszakban merült fel 494.000 forint.

A II. rendű alperes tulajdoni hányadával arányos, a 2009. július 3-ig felmerült költségek $\frac{1}{4}$ része, illetve a 2009. július 4-ét követően felmerült költségek $\frac{3}{4}$ része összesen 409.125 forintot tesz ki.

A felperes és a II. rendű alperes a K és Vidéke Takarékszövetkezetnél közös számlával rendelkeztek. A számláról a felperes 2011. január 24. napján 420.000 forintot vett fel, mellyel nem számolt el.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az alperesek által 2009. július 4. napján megkötött tartási szerződés ajándékozási szerződést leplezett, a bejegyzés jogcímének tartásról ajándékozássra történő módosítása iránt a földhivatalt megkereste, az alpereseket ennek tűrésére kötelezte. Kötelezte továbbá a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperes részére 10.174.875 forintot és ebből 7.800.000 forint után 2011. november 28. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatokat. Az alpereseket a felperes részére egyetemlegesen 965.600 forint perköltség, az alpereseket 145.800 forint, a felperest 16.200 forint viszontkereseti illeték megfizetésére kötelezte.

A fentieket meghaladóan a keresetet és a többlethasználati díj iránt előterjesztett viszontkeresetet elutasította.

A II. rendű alperes marasztalása az alábbi tételekből tevődött össze:

- a **p** ingatlan eladásához kapcsolódó 7.800.000 forint kölcsöntartozás;
- a **b** ingatlan felperesi értékemelő beruházásai folytán előállt 2.355.000 forint jogalap nélküli gazdagodás megtérítése,
- a **b** ingatlan állagfenntartására fordított felperesi költségek II. rendű alperesre eső hányadának megtérítése 484.875 forint összegben,

csökkentve a viszontkereset alapján 255.000 forint, a felperest terhelő többlethasználati díjjal, valamint az alperesi beszámítási kifogás folytán a közös bankszámláról felperes által felvett pénz $\frac{1}{2}$ részével, 210.000 forinttal.

Az elsőfokú bíróság a tartási szerződés színleltségére elsősorban az I. rendű alperes személyes előadása alapján következtetett.

A kölcsöntartozás kapcsán az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy az I. rendű alperes saját előadása szerint az őt illető vételárrész felét a II. rendű alperesnek adta, így a felperes a p ingatlan vételárának 50 százalékaival rendelkezhetett: a saját részével, illetve az édesapjától kapott résszel; ezen forintösszegre nézve jött létre a Ptk. 523.§-a szerinti kölcsönszerződés a felek között. A felperes és a II. rendű alperes a visszafizetés határidejére vonatkozóan ellentétes tényelőadást tettek, egyéb bizonyíték hiányában a bíróságnak úgy kellett tekintenie, hogy a teljesítés határidejét nem határozták meg, mely esetben a felperes a Ptk.280.§ (1) bekezdés b) pontja alapján esedékessé tette felszólításával a teljesítést.

Mivel a felperes korábbi jogi képviselője által szerkesztett és neki aláírva postai úton visszaküldött, 32.500 euró összegre vonatkozó II. rendű alperesi tartáselismerő nyilatkozatról az igazságügyi írásszakértői vélemény alapján bebizonyosodott, hogy azon nem a II. rendű alperes aláírása szerepel, így az érvényes szóbeli megállapodásra hivatkozó első felszólításnak az elsőfokú bíróság a 2011. november 28-i keresetpontosítás előterjesztését tekintette.

A b ingatlanon végzett beruházások kapcsán elsődlegesen ráépítés jogcímén előterjesztett felperesi tulajdoni igényt az elsőfokú bíróság elutasította, kifejtve, hogy a karbantartási, korszerűsítési, felújítási vagy más építési munkák elvégzése nem eredményez közös tulajdont. A 2007. évben elvégzett felperesi beruházást az elsőfokú bíróság értéknövelőnek elfogadta, a 2004. december hónapját megelőzően megvalósított beruházásokkal kapcsolatosan ugyanakkor az alperesi elévülési kifogást alaposnak találta, megállapította, hogy ezek a felperesi igények elévültek. Rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a hivatkozott munkák elvégzésének tényét a szakértő helyszíni szemle során ellenőrizte, az épület korabeli állapotának tisztázása szükségtelen volt, így jogalap nélküli gazdagodás címén a szakértő által kimunkált 3.140.000 forintos értéknövekedés 75 százalékaának megfizetésére kötelezte a II. rendű alperest.

Az állagfenntartással járó kiadásokat a tanúvallomások alapján összegezte, ennek kapcsán rögzítette, hogy a szükséges munkálatokról ugyan a felperes az alperesi tulajdonostársakat nem értesítette, az alperesek azonban nem hivatkoztak arra, hogy a munkákat olcsóbban is el tudták volna végezni. A 96. sorszám alatti keresetmódosítással érvényesíteni kívánt, fagyáskár elhárításával, bojlercserével, duguláselhárítással, palafestéssel, kidőlt fa eltávolításával felmerült költségek szükségességét a felperes felhívás ellenére bizonyítani nem tudta. Ezen költségek, illetve a kényelmi beruházással (Digi tv.) felmerült költségek megtérítését az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes a Ptk.142.§ alapján nem volt jogosult érvényesíteni.

A per során indult büntetőeljárásból is kitűnően a felek közötti viszony alapvetően a felperesnek az édesapjával szemben tanúsított, gyermekhez nem illő méltatlan magatartása folytán annyira megromlott, hogy az alpereseknek nincs reális lehetőségük az ingatlan nyugodt használatára, így az ingatlant kizárólagosan használó felperes a többlethasználat okán pénzbeli térítés fizetésére köteles. W.L igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján a használati díj összegét az elsőfokú bíróság havi 20.000

forintban állapította meg, így 2009. augusztus és szeptember hónapjaira, 2010-2012. években a teljes szezonra, összesen 17 hónapra havi 15.000 forint használati díjban, mindösszesen 255.000 forintban találta alaposnak az alperesi viszontkeresetet. W.L igazságügyi szakértő véleménye kapcsán rögzítette, hogy a peres feleknek az ingatlan hasznosításából bevételük nem származott, W.L szakvéleménye ennek figyelembevételével készült, míg az alperesek által csatolt magánszakvélemény a perbeli ingatlan szálláshelyként történő hasznosítása esetén megszerezhető bevétel összegét határozta meg.

Az ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést az alábbi megfogalmazásban: „Kérem a felperesi kereset elutasítását és az ítéletet megváltoztatni szíveskedjék az alábbiak szerint: kérem megállapítani, hogy az alperes nem tartozik a felperes számára megfizetni 10.174.875 forintot, továbbá a felperes és a II. rendű alperes között ingyenes kölcsönszerződés nem jött létre, így a II. rendű alperes nem tartozik a fenti összegből megfizetni 7.800.000 forintot.” Jogi képviselőjük kérte az alperesek perköltség, illeték és viszontkereseti illeték viselése alóli mentesítését. Indokolásként hivatkozott arra, hogy a felperesi 32.500 euró iránti követelés a II. rendű alperesi aláírás hiányában érvényesen nem jött létre, a felperes hamis dokumentációt csatolt a bíróság számára. A felperes eredeti előadása szerint csak az I. rendű alperes halálát követően, a hagyatéki eljárás során köteles a II. rendű alperes visszafizetni a kölcsönt. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk.660.§-ában írtakat nem vette figyelembe, holott a M utcai ingatlan vételárával kapcsolatos megállapodás a leszármazók által várt örökségről kötött megállapodás, amely csak írásban érvényes. Az örökhagyó szabad rendelkezési jogát vétőzte meg az elsőfokú bíróság ítélete.

Hivatkozott a felperes azon nyilatkozatára, miszerint ő csak akkor volt hajlandó az adásvételi szerződést aláírni, ha írnak egy papírt 32.500 euróról. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta az általa részletesen előadott semmisségi okokat és indokokat, holott a 2011. október 16-i érvénytelenségi kifogásában jóerkölcsbe ütközőként, uzsorás szerződésként jelölte meg a tartozáselismerő nyilatkozatot, illetve a szóbeli kölcsönszerződést, azokat kényszerre és értékaránytalanságra hivatkozással is támadta.

Az értéknövelő beruházások kapcsán hivatkozott arra, hogy a felújítási munkákat megelőző és a felújítást követő állapot összehasonlítását a felperes szándékos, rosszhiszemű magatartásával hiúsította meg, a szakértő ennek hiányában megalapozatlan szakértői véleményt adott. A közös tulajdon tekintetében a felperes az alperesek megkérdezése nélkül önhatalmúlag rendelkezett és szükségtelen luxusberuházásokat kíván az anyagilag erőtlenebb alperesekre kényszeríteni. Hivatkozott arra is, hogy a saját előnyére beruházó tulajdonostárs nyilvánvalóan magára vállalta a költségeket. Kifogásolta, hogy az elévült beruházásokat az elsőfokú bíróság nem vonta le, nem történt kategorizálás, hogy karbantartási, korszerűsítési vagy felújítási munkálatokról van-e szó. Hangsúlyozta, az alperesek mindvégig vitatták, hogy az állagmegóváshoz a munkálatok valóban és ténylegesen szükségesek voltak-e. A fűnyírás kapcsán hivatkozott arra, hogy a felperes és gyermekei egész nyáron a perbeli üdülőingatlanban vannak, a többlethasználat következtében a fűnyírási, takarítási költségeket a felperesnek kell viselnie. Az áthárítani kívánt költségek ténylegesen a felperes kizárólagos tulajdonában álló, a perbelivel szomszédos ingatlanon is felmerülhettek.

Kifogásolta, hogy a használati díj kapcsán az elsőfokú bíróság W.L szakértő helyett nem rendelt ki hivatalból másik szakértőt, holott a magánszakértői véleménnyel ellentétben állt a perben kirendelt szakértő véleménye.

Kifogásolta továbbá, hogy a bíróság 2011 novemberében csak a felperesnek és jogi képviselőjének tartott tárgyalást, holott az előzményi irat szerint nem került megtartásra ez a tárgyalás.

Utóbb az alperesek fellebbezési kérelmük további indoklásában részletesen kifejtették, hogy a tisztességes eljáráshoz való, alaptörvényben és nemzetközi egyezményekben biztosított joguk sérült azáltal, hogy a felperes a szakértői helyszíni szemle rendjét megzavarta, idős édesapját durva kifejezésekkel illette, a szakértőnek bemutatni szándékozott fényképfelvételeket a kezéből kitepte és azokat nem szolgáltatotta vissza. Ilyen körülmények között az alperesek az őket megillető jogokat nem tudták a szemlén gyakorolni; mindez az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezését önmagában megalapozza.

Újronnan meghatalmazott jogi képviselőjük kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe azon nem vitatható tény, miszerint a perbeli ingatlan az I. rendű alperes haszonélvezetében áll, így őt illeti az ingatlan kizárólagos birtokban tartása, használata, hasznai szedésének joga, illetve a Pp.159.§-a alapján a haszonélvező I. rendű alperest terhelik a dolog fenntartásával járó terhek is a rendkívüli javítások és helyreállítások kivételével. Erre figyelemmel elmaradt árbevételről is lehet szó, figyelemmel arra, hogy a haszonélvezeti jog gyakorlása ellenérték fejében átengedhető. Rámutatott, hogy a II. rendű alperesre hárított megtérítési összeg nincs arányban a felperes terhére elszámolt többlethasználati díjjal.

A P, M utcai ingatlan vételárának elszámolása kapcsán hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes a II. rendű alperesi előadást megerősítve maga is azt adta elő (59. sorszámú jegyzőkönyv), hogy nagyobbik fia, a felperes feltételül szabta a p ingatlan eladásakor, hogy 50 % illetőségre igényt tart. Arra következtetett, hogy az I. rendű alperes a visszafizetés, visszakövetelés szándékával adta gyermekei részére a tulajdonrésze értékének megfelelő 3.900.000-3.900.000 forint összeget.

Amennyiben az ajándékozás mégis feltételezhető, úgy a jogerős büntető ítéletbe foglalt felperesi magatartásra, az elkövetett súlyos jogsértésre figyelemmel az I. rendű alperes jogosult az ajándékba adott 3.900.000 forint visszakövetelésére, így 3.900.000 forint vonatkozásában az ajándék visszakövetelése címén beszámítási kifogást terjesztett elő.

Kitért a tartási szerződés színleltségének kérdésére is, hangsúlyozva, hogy az I. rendű alperes nagyobbik fiától, a felperestől tartást, gondoskodást nem várhatott, azt részére a II. rendű alperes biztosította, a felek valódi ügyleti akarata összhangban állt a kifejezésre juttatott szerződési nyilatkozatokkal.

A jogalap nélküli gazdagodás címén érvényesített felperesi követelések tekintetében hangsúlyozta, hogy önkényes volt a felperes eljárása, a munkálatok elvégzésének szükségessége nem merült fel, a bizonyítást ellehetetlenítette a felperes, így nem lehet megállapítani, hogy a II. rendű alperes a felperes rovására jutott volna jogalap nélküli vagyoni előnyhöz.

Az alperesek által a másodfokú eljárás során előterjesztett fellebbezési indokolás tartalmára is figyelemmel szükségessé vált az alperesek által a fellebbezési határidőben előterjesztett fellebbezési kérelem kereteinek meghatározása. Az

alperesek utóbb úgy tekintették, mintha fellebbezésük az elsőfokú ítélet egészét érintette volna. Ezzel szemben az alperesi fellebbezés megfogalmazásából egyértelmű, hogy a kereset elutasítását és az ítélet megváltoztatását az alperesek a kettősponttal zárt felvezetést követő bekezdésben foglaltak szerint kérték, azaz a fellebbezési kérelem a 10.174.875 forint marasztalási összegre vonatkozik, nem érinti azonban az érvénytelenség megállapításával kapcsolatos ítéleti rendelkezést. A Pp.247.§ (2) bekezdése alapján a fellebbezési, illetőleg a csatlakozó fellebbezési kérelmet az elsőfokú ítélet fellebbezéssel, illetve csatlakozó fellebbezéssel nem érintett részére nem lehet kiterjeszteni. Ezért a másodfokú bíróság a fellebbezési kérelem és ellenkérelem, illetve csatlakozó fellebbezés korlátai között eljárvá az elsőfokú ítélet színleltiségre vonatkozó megállapításait nem vizsgálta.

A felperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő, melyben kérte, hogy az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatva a másodfokú bíróság kötelezze a II. rendű alperest 2.355.000 forint után 2008. január 1. napjától kezdődően a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatok megfizetésére, továbbá a **b** ingatlan állagfenntartására fordított költség jogcímén további 359.098 forint megfizetésére. Utóbbi körben a fagyáskár elhárításával, bojlercserével, duguláselhárítással, palafestéssel, kidőlt fa eltávolításával felmerült költségek kapcsán állította, hogy ezen költségek szükségessége a jellegükből okszerűen következik, összegszerűségüket pedig a csatolt számlák kétséget kizáróan igazolják. Kérte továbbá a többlethasználati díj iránti viszontkereset elutasítását, állítva, hogy az alperesek számára az ingatlan használatának lehetősége biztosított.

Az alperesi fellebbezés nagyobb részben alapos. A felperes csatlakozó fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást túlnyomórészt helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság a peres felek elsőfokú eljárás során tett személyes előadása alapján a **P, M** utcai ingatlan értékesítésének, a vételár hovaforrásának körülményeivel egészítette ki. Tényként rögzítette továbbá a másodfokú bíróság, hogy a **B 0000** helyrajzi számú, **B, H** utca 000. szám alatti hétvégi ház és udvar elnevezésű üdülőingatlan változatlanul, a mai napig a felperes és a II. rendű alperes közös tulajdonában áll, a közös tulajdon megszüntetésére nem került sor.

Mellőzi ugyanakkor a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéleti tényállásból azon megállapítást, hogy a felperes és a II. rendű alperes apai örökségüket még az édesapjuk életében elosztották egymás között, miután erre csak abban az esetben lehetett volna következtetni, ha bizonyítást nyer a testvérek azon megállapodása, hogy az apai tulajdonrész II. rendű alperesnek juttatott értékét az I. rendű alperes elhalálozását követően, a hagyaték körében teszik a II. rendű alperes terhére elszámolás tárgyává, illetve a kötelezettségvállalás a hagyatékból való részesülés keretei között marad; az előbbi megállapítás megalapozottságát éppen az alperesi védekezés tette kétségesé, míg az utóbbira semmi nem utalt.

Az I. rendű alperes 23.P.21.960/2009/59. számú jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozata alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes a tulajdoni illetőségének megfelelő vételár fele részét a felperes rendelkezésére bocsátotta; ez az ellenszolgáltatás nélküli juttatás a Ptk. 579.§ (1) bekezdése szerinti

ajándékozás. Ebből kiindulva felperes és a II. rendű alperes megállapodását az elsőfokú bíróság helyesen minősítette, helytállóan következtetett arra, hogy ez az összeg, valamint a felperesi tulajdoni hányad vételára kölcsön jogcímén került a II. rendű alpereshez, miután a felperes azt a peres felek egyező nyilatkozata szerint a visszafizetés kötelezettségével adta.

Az alperesek 64. sorszám alatti, kellően nem strukturált és indokolt érvénytelenségi kifogását azonban a beadvány egy erre vonatkozó kitétele alapján az elsőfokú bíróság úgy tekintette, hogy az kizárólag a felperes által hivatkozott és csatolt írásbeli tartozáselismerő nyilatkozatra vonatkozik; miután pedig ez a nyilatkozat a fellebbezéssel, illetve csatlakozó fellebbezéssel nem támadott ítéleti megállapítás szerint a II. rendű alperesi aláírás hiányában ténylegesen nem jött létre, ennek rögzítése mellett az elsőfokú bíróság a felhívott érvénytelenségi okok vizsgálatát mellőzte. Ezáltal azonban az alperesi érvénytelenségi kifogást nem merítette ki, mivel az - tartalma szerint - a p lakás eladásából remélt, illetőleg abból befolyt vételárhoz kapcsolódó, egymásba fonódó ügyletek valamennyi elemére kiterjedt, ideértve a kölcsön fele részét megalapozó - I. rendű alperes által a felperes részére nyújtott - ajándékozást is.

Az elsőfokú bíróság eltérő értelmezésére visszavezethető, az érvénytelenségi kifogást érintő hallgatás azonban nem akadályozta meg az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatát, mivel a kifogás tárgyában a rendelkezésre álló adatok - elsősorban a személyes előadások tartalma - alapján megnyugtatóan állást lehetett foglalni.

Mindhárom peres fél egyöntetűen, egybehangzóan nyilatkozott arról, hogy az ingatlan eladására a II. rendű lakhatásának megoldása érdekében mindenképpen szükség volt. A felperes is kifejezte, hogy ő szabta azon feltételt, hogy az édesapja „reá eső részével” is maga rendelkezessen.

A felperes által kilátásba helyezett azon következmény, hogy a szükségesnek tartott eladást megghiúsítja, amennyiben az I. rendű alperes által kapott vételárból ő nem részesül, jogellenesnek tekinthető, figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes jogosult volt a saját vagyonával maga rendelkezni és abból életében a gyermekeinek belátása szerint juttatni.

A Ptk.210.§ (4) bekezdése szerint, akit a másik fél jogellenes fenyegetéssel vett rá a szerződés megkötésére, a szerződési nyilatkozatot megtámadhatja. A Ptk.210.§ (4) bekezdésének alkalmazása szempontjából jogellenes fenyegetésnek kell tekinteni a vagyoni hátrány kilátásba helyezését is (BDT2012.2651.).

A Ptk.236.§ (3) bekezdésének értelmében a megtámadási jog kifogás útján történő érvényesítésének nincs időbeli korlátja.

A Ptk.235.§ (1) bekezdése alapján a megtámadható szerződés a megtámadás következtében megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelenné vált, az I. rendű alperes erre irányuló ügyleti akaratának hibája miatt a 3.900.000 forint vételár vonatkozásában az ajándékozás érvényesen nem jött létre. A szerződéses konstrukció ezen lábának kidőlése azt eredményezi, hogy a 3.900.000 forint vételárrészlet érvényesen nem a felperestől, hanem - a tényleges szándéknak megfelelően - az I. rendű alperesről hárult a II. rendű felperesre, annak visszafizetése iránt a felperes igényt megalapozottan nem támaszthat.

A felperes a saját tulajdoni illetőségére eső vételárat nem vitásan jogosult volt a II. rendű alperes számára kölcsönadni, ez meg is történt, így azt a II. rendű alperes a Ptk.

523.§ (1) bekezdése alapján köteles visszafizetni, kölcsöntartozása a tőkeösszeget tekintve 3.900.000 forint vonatkozásában áll fenn; a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet szerinti II. rendű alperesi marasztalást - az alperesi fellebbezés erre vonatkozó részét részben teljesítve - 3.900.000 forinttal leszállította.

A kölcsön tartamának, lejáratának kérdésében az elsőfokú bíróságnak a felperes és a II. rendű alperes nyilatkozatát kellett összevetnie. A határozott időtartamot az alperesi tagadással szemben a felperesnek nem sikerült bizonyítania, így az elsőfokú bíróság a felperesi tényelőadással szemben a II. rendű alperes előadását fogadta el, amit a II. rendű alperes fellebbezésében megalapozottan nem kifogásolhat. A Ptk. 526.§ (1) bekezdése alapján helytállóan következtetett az elsőfokú bíróság arra is, hogy a visszafizetésre irányuló felszólítás, mint felmondás szüntette meg a kölcsönszerződést és tette a tartozást a Ptk. 298.§ b) pontjára is figyelemmel esedékessé.

A felperesi értéknövelő beruházások kapcsán a másodfokú eljárásban már nem volt vitás, hogy ráépítés jogcímén tulajdoni igénye a felperesnek nem lehet, e vonatkozásban az elutasító rendelkezést a felperes fellebbezéssel nem támadta.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság abban a kérdésben is, hogy ha az elvégzett munkák nem minősülnek ráépítésnek, úgy a felek közötti elszámolásra - a létrehozott értéknövekedésre és annak felek általi finanszírozására figyelemmel - a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kerülhet sor.

A jogalap nélküli gazdagodásnak a Ptk. 361.§ (1) bekezdésének értelmében három fogalmi eleme van: a kimutatható vagyoni előny a gazdagodó oldalán, ezen vagyoni előny idegen (jogosulti) vagyonból táplálkozó eredete és az előnyre okot adó jogalap hiánya.

Az alperesi fellebbezés megalapozott volt annyiban, hogy ezen hármas feltételrendszer a perbeli esetben maradéktalanul nem következett be. Tényként megállapítható volt a felperesi vagyonból történt költekezés, melynek eredményeként az ingatlan forgalmi értékének emelkedését - az alperesek által vitatottan - a szakértő kimutatta. A II. rendű alperes számára azonban ez az értékelkedés (amennyiben az ingatlan egészét érintően valóban bekövetkezett is) csak eszmei, de nem tényleges előnyt jelentett. A II. rendű alperes (úgyis, mint az I. rendű alperes jogutóda) a beruházás hasznos eredményéből abban az értelemben, hogy a tulajdoni hányada megnövekedett ellenértékéhez hozzájutott volna, nem részesült, gazdagodása, a vagyoni előnyhöz való tényleges hozzájárása ebben a formában - még - nem következett be. Legfeljebb az ingatlan használati, és nem a forgalmi értékének emelkedése lehet az az előny, ami a nem költekező tulajdonostárs javára a közös tulajdon fenntartása mellett jelentkezhet; ez a tulajdonostárs - ilyenként a II. rendű alperes is - a forgalmi értékelkedésből fakadó vagyoni előnyhöz a közös tulajdon esetleges megszüntetésekor (illetve tulajdoni hányada visszerhes átruházásakor) juthat.

A fentieket alátámasztandó utalni kíván a másodfokú bíróság arra, hogy tulajdonostársak közötti, a perbelihez hasonló elszámolás a gyakorlatban a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben merül fel.

A felperesi beruházások eredményeként tehát a felperesi és a II. rendű alperesi vagyon közötti eltolódásra okot adó körülmények már bekövetkeztek ugyan, tényleges hatásukat azonban még nem fejtették ki, így a jogalap nélküli gazdagodás vonatkozásában a felperesi követelés idő előtti. Ezért a bíróságnak a pert ezen részében a Pp.157.§ a) pontja alapján - figyelemmel a Pp.130.§ (1) bekezdés f)

pontjára - meg kellett szüntetnie. A Pp. 251.§ (1) bekezdése alapján abban a részében, amelyre a megszüntetés oka fennáll - 2.355.000 forintba vonatkozóan - a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezte és a per megszüntette.

Az időelőttiesség okán a jogalap nélküli gazdagodás iránti követelés nem nyerhet érdemi elbírálást, így okafogyottá váltak a lefolytatott helyszíni szemle körülményeire alapítottan az alperesek tisztességes eljáráshoz való jogának sérelmét állító, a szakértői véleményt a kiinduló állapot tisztázásának elmaradása miatt kifogásoló, illetve az elévült és el nem évült beruházások együttes kezelését sérelmező alperesi fellebbezési támadások is.

A hatályon kívül helyezés következményeként a csatlakozó fellebbezésben előterjesztett késedelmi kamatkövetelés nem teljesíthető.

Az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkák körét, indokoltságának mértékét és ellenértékét illetően az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat körültekintően mérlegelte, az értékelés eredményével a másodfokú bíróság maradéktalanul egyetért. Az elsőfokú bíróság helytállóan helyezkedett arra az álláspontra, hogy a munkák elvégzésének tényéből azok szükségességére következtetni jellegük ellenére sem lehet, a szükségességet az alperesi vitatással szemben, a Pp.164.§ (1) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel bizonyítani kellett volna. Az elsőfokú bíróság a 107. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben a fagyáskár elhárításával, bojlercserével, duguláselhárítással, palafestéssel, kidőlt fa eltávolításával felmerült költségek kapcsán felhívta a felperest az elvégzett munkák szükségességének bizonyítására. A felperes bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, a bizonyítatlanság a felperes terhére esik, a csatlakozó fellebbezés ebben a körben sem teljesíthető.

A II. rendű alperes fellebbezésében hivatkozott a Pp.159.§ (1) bekezdésére is, miszerint a fenntartással járó terhek - ide nem értve a rendkívüli javítások és helyreállítások

költségét - nem őt, mint tulajdonostársat, hanem a haszonélvezőt terhelik. A perbeli ingatlan kapcsán azonban az I. rendű alperes haszonélvezeti jogával nem élt, a használat átengedése folytán az ingatlan közös használata volt jellemző, a tanúvallomások szerint a használat rendjét is elsősorban a felperes alakította, az alperesek a használatról vele egyeztettek. Mindebből következtethető, hogy a felek egymás közötti viszonyukban mellőzték a haszonélvezetre vonatkozó rendelkezések alkalmazását. Ennek folytán a fenntartási költségek viselésére nem a Ptk. 159.§ (1) bekezdése, hanem a Ptk. 141.§-a irányadó: a fenntartási költségek tulajdoni hányaduk arányában a tulajdonostársakat terhelik.

A tulajdoni hányadokhoz igazodó költségviselés szabályát az elsőfokú bíróság elviekben helyesen alkalmazta, nem volt azonban figyelemmel arra, hogy a II. rendű alperes 2009. július 4. napjáig az ingatlannak csupán $\frac{1}{4}$ részben volt tulajdonosa, így tőle az ezen időpontig felmerült szükséges fenntartási költségek $\frac{1}{4}$ részének megtérítése követelhető. Erre az időszakra esett **Sz.E** tanúvallomása alapján a hólapátolás 1.500 forintos költsége, a permetezés 2005 és 2009 közötti öt évre számított 100.000 forintos költsége, illetőleg a szazon eleji nagytakarítás 2005 és 2009 közötti időszakra számított 50.000 forintos költsége, mindösszesen 151.500 forint. A beteg fák visszavágását illetően **N.T** tanúvallomásában nem tett ugyan említést arról,

hogy ezeket a munkákat 2009. év mely hónapjában, időszakában végezte, ugyanakkor azonban az alperesek állításuk szerint 2009. év nyarán készített fényképfelvételt csatoltak, melyen a fák még csonkoltan állapotban látszanak; a felvétel készítési idejét a felperes nem vitatta, így a másodfokú bíróság arra következtetett, hogy ez a költség 2009. július 4-ét követően merült fel.

A 2009. július 4. előtti időszakra elszámolt 151.500 forint fenntartási költségnek ekként csak $\frac{1}{4}$ része esett a II. rendű alperesre, másik $\frac{1}{4}$ része a felperesre, fele része, 75.750 forint viszont - szemben az elsőfokú marasztalással - nem a II. rendű alperest terhelte, így a II. rendű alperesi marasztalást ezzel a részköltséggel csökkenteni kellett.

A többlethasználati díj vonatkozásában a másodfokú bíróság mind a fellebbezést, mind a csatlakozó fellebbezést alaptalannak találta. Utóbbi kapcsán a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban a kérdésben, hogy a felperes által választott vitarendezési magatartás az ingatlan használatát az alperesek számára ellehetetlenítette, különös figyelemmel arra, hogy a nyaralóhasználatnak jellegénél fogva a kikapcsolódást, feltöltődést kell szolgálnia, ami a megváltozott körülmények között az alperesek esetében nem valósulhat meg. Az alperesek alaptalanul vitatták ugyanakkor a használati díj megállapítását, miután az elsőfokú bíróság magyarázatát adta, hogy a magánszakértői véleménnyel szemben miért a perben kirendelt szakértő - a használat tényleges módjához igazodó - véleményét fogadta el. A használat ellenértéke és a fenntartási költségek közötti, az alperesi fellebbezésben hiányolt arányosság általánosságban sem feltétlenül valószínűsíthető meg, az aránytalanság még inkább jellemző lehet - a tulajdon fenntartásának racionalitása mellett is - egy kiragadott időszakra vonatkozóan. A perbeli esetben az összehasonlítás mechanikusan azért sem végezhető el, mert a fenntartási költségek és a többlethasználat díj nem ugyanazon időszakban merültek fel.

A 2011. november 28. napjára kitűzött tárgyalás megtartásával az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértést nem követett el; ezen tárgyalást megelőzően a felperes által előterjesztett halasztási kérelemre az alperesi képviselőt írásban nyilatkoztatta ugyan, mely felhívás alapján az alperesek hozzájárulásuk vélelmezését megdőntő nyilatkozatukat 2011. november 28. napjáig terjeszthették volna elő, így a bíróság a tárgyalás beállításáról végül idő hiányában sem rendelkezhetett. Ezen a tárgyaláson a per érdemét érintő eljárási cselekmény egyebekben nem történt.

A másodfokú ítéletben írt részleges hatályon kívül helyezés, illetőleg megváltoztatás folytán a felperes és a II. rendű alperes közötti elszámolás az alábbiak szerint alakult:

	elsőfokú ítélet	másodfokú ítélet
- kölcsöntartozás - jogalap nélküli gazdagodás - állagfenntartási költségek megtérítése - többlethasználati díj - bankszámláról felvett pénz elszámolás	7.800.000 forint	2.355.000 forint
ÖSSZESEN:	484.875 forint	409.125 forint
	- 255.000 forint	- 255.000 forint
	- 210.000 forint	- 210.000 forint
	10.174.875 forint	3.844.125 forint

Kiegészíti a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi indokolását annyiban, hogy a részben eredményes viszontkereset, illetve beszámítási kifogás kapcsán a marasztalási összeg csökkentésére a Ptk. 296.§ (1) és (2) bekezdése ad módot.

A másodfokú bíróság a fentiekre figyelemmel a hatályon kívül helyezéssel nem érintett, fellebbezett részében az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján, a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.

A hatályon kívül helyezés, illetve a megváltoztatás folytán a pernyertesség-pervesztesség aránya is az elsőfokú bíróság által figyelembe vettől eltérően alakult, ami kihatott a perköltség viselésére.

A felperesi kereset teljes pertárgyértéke 19.371.863 forint volt (érvénytelenségi kereset 1.000.000 forint, ráépítés/gazdagodás 7.957.185 forint, fenntartási költségek - a 96. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt keresetfelemlés szerint - 1.510.978 forint, kölcsöntartozás 8.903.700 forint).

Mind az I., mind a II. rendű alperest érintette az érvénytelenségi kereset, mely körben a felperes pernyertes lett. A felperes a perindításkor a felső határösszeg szerinti 900.000 forint illetéket róta le, ebből az érvénytelenségi keresetrészre arányaiban 5,16 %, azaz 46.500 forint illeték, illetve a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés *b)* pontja, 4/A.§-a alapján megállapított mértékű 63.500 forint ügyvédi munkadíj, összesen 110.000 forint esett.

A felperes túlnyomórészben pernyertes lett a viszontkereset vonatkozásában is. A viszontkereseti pertárgyértéket - figyelemmel arra, hogy az alperesek használati díj iránti igényt érvényesítettek - a Pp.24.§ (2) bekezdés *a)* pontja alapján az egy évi szolgáltatásnak megfelelő értékben kellett figyelembe venni, ez a viszontkereset esetében 1.775.000 forint volt, amiből 75.000 forint bizonyult alaposnak, ami mindössze 4,23 %-os alperesi pernyertességet, illetve felperesi pervesztességet jelent.

A felperesnek a viszontkereset kapcsán megállapítható perköltsége az ügyvédi munkadíjból állt, ami a felhívott IM rendelet szerint 112.710 forint, ebből a felperes viszontkereseti pernyertességével arányos 107.900 forint. Az alperesi perköltség 85.725 forint előlegezett szakértői díjból (91. és 103/1. sorszámú végzések), valamint 88.750 forint, IM rendelet szerinti, ÁFA nélkül számított ügyvédi munkadíjból, mindösszesen 174.475 forintból állt. Ebből az alperesi pernyertességgel arányos 7.400 forint, a viszontkereset kapcsán a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján a felperesnek járó perköltség a 107.900 forint és 7.400 forint különbözete, azaz 100.500 forint.

Az I. és II. rendű alpereseket egyetemlegesen terhelő perköltség összegét a másodfokú bíróság a fenti két tétel (110.000 + 100.500 forint) összegére, 210.500 forintra szállította le.

A kereset fentieket meghaladó része a II. rendű alperest érintette. A 3.844.125 forint jogerős marasztalási összeg a viszontkeresetre is figyelemmel alakult ki. Figyelmen kívül hagyva a viszontkereseti pernyertességet, amelyet a másodfokú bíróság a viszontkeresettel kapcsolatos perköltségek számításánál vett figyelembe, 4.099.125 forint vonatkozásában volt eredményes a kereset, ez a 18.371.863 forint összegű, az érvénytelenség megállapítása iránti keresetrész nélkül összesített pertárgy értékhez képest 22,31 %-os pernyertességet eredményezett.

A felperesnek 853.500 forint illetékköltsége merült fel, 2.300 forint tanúdíjat, 268.074 forint szakértői költséget előlegezett (54/1. és 65/1. sorszámú végzésekkel

megállapított szakértői díjak), a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja, 4/A.§-a alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíj 953.968 forintot tett ki. A teljes felperesi perköltség ezen körben 2.077.842 forint volt, ennek a felperes pernyertesség első hányada 463.600 forintban volt számítható.

A II. rendű alperesnek mindösszesen 806.281 forint költsége merült fel, amely a fent hivatkozott IM rendelet alapján, ÁFA nélkül számított 751.156 forint ügyvédi munkadíjból és 55.125 forint írásszakértői költségéből állt (49/1. sorszámu végzéssel megállapított szakértői díj). A II. rendű alperesnél felmerült költségből a II. rendű alperes pernyertességével arányban állt 626.400 forint.

Ekként a felperesnek járó 463.600 forint, illetve a II. rendű alperesnek járó 626.400 forint elsőfokú perköltség különbözetét, 162.800 forintot a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján a felperes köteles a nagyobb részben pernyertes II. rendű alperesnek megfizetni.

A feljegyzett vizontkereseti illetéket a peres felek az Itv. 74.§ (3) bekezdése folytán alkalmazandó Kmr. 13.§ (2) bekezdése alapján, a Pp. 81.§ (1) bekezdésére figyelemmel a vizontkereseti pervesztességük arányában kötelesek viselni.

Az alperesi fellebbezés 3.844.125/10.174.875 arányban lett eredménytelen, 6.330.750/10.174.875 arányban, azaz 62,2 %-ban eredményes.

Mindkét oldalon perköltségként ügyvédi munkadíj merült fel, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (1) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése, 4/A.§-a alapján 323.000 forint összegben, melyből a felperesi másodfokú pernyertességgel 122.100, a II. rendű alperesi másodfokú pernyertességgel 200.900 forint arányos; a két összeg II. rendű alperes javára jelentkező különbözete 78.000 forint, amit a felperes a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján köteles a II. rendű alperesnek megfizetni.

A csatlakozó fellebbezés eredménytelen lett, ennek kapcsán a II. rendű alperesnek jár - a felhívott IM rendelet szerint, a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján 48.300 forint perköltség.

A felperes által a II. rendű alperesnek megfizetendő perköltség így mindösszesen 126.300 forint.

Az alperesi fellebbezés feljegyzett illetékét a felperes és a II. rendű alperes az Itv. 74.§ (3) bekezdése folytán alkalmazandó Kmr. 13.§ (2) bekezdése alapján, a Pp. 81.§ (1) bekezdésére figyelemmel a vizontkereseti pervesztességük arányában kötelesek viselni.

P é c s , 2013. december 5.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró,
dr. Vogycska Petra s.k. bíró