

A Fővárosi Ítéltábla dr. Mazur Mária ügyvéd (fél címe 2) ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Zalai Péter ügyvéd (fél címe 1) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a dr. Kovács Előd ügyvéd (fél címe 1) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű és az III.rendű alperes neve III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. július 14. napján kelt 22.P.26.613/2007/72. számú ítélete ellen a felperes részéről 74. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - az I. rendű alperesnek 200.000 (Kettőszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget, továbbá - felhívásra - az államnak 639.000 (Hatszázharminckilencezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes házasságot terveztek, közös lakásuk céljára vásárolták meg a ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben a ... szám alatti új építésű (perbeli) ingatlant. A 2002. március 29-én kelt adásvételi szerződés szerint a vételár 13.500.000 forint volt, amelyből a szerződéskötéskor 4.200.000 forint került kifizetésre. Az I. rendű alperes a vételár előlegből 2.142.000 forintot fizetett ki. A vásárlás idején mindketten rendelkeztek ingatlan tulajdonnal, a felperes több befektetéssel is, azonban a hitel az I. rendű alperes részére - mint gyermekét egyedül nevelő anya részére - igen kedvező volt, ezért a fennmaradó 9.300.000 forint vételárat a II. rendű alperestől felvett hitelből fedezték. A felperes 49%-ban, az I. rendű alperes 51%-ban lett az ingatlan tulajdonosa, a II. rendű alperes javára jelzálog került bejegyzésre. A lakás terasza az építési engedélytől eltérően került kialakításra, az eredeti állapot helyreállításának 710.592 forint költségét az I. rendű alperes viselte.

Az I. rendű alperes gyermekével 2002 májusában költözött az ingatlanba, a felperes különböző ingóságokat vitt oda, időnként ott tartózkodott, ahhoz a mai napig rendelkezik kulccsal. Utóbb a felek nem kötöttek házasságot, a felvett kölcsönt egyedül az I. rendű alperes törleszti, beköltözése óta egyedül viseli az ingatlannal kapcsolatos valamennyi költséget.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződés az I. rendű alperes tulajdonjogára vonatkozó részében a szerződés megkötése idején hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 207. § (6) bekezdése alapján semmis. Hivatkozása szerint az adásvételi szerződés színlelt, ténylegesen ajándékozás történt, ugyanis az I. rendű alperes helyett is ő fizette meg a vételárelőleget, amelynek teljes összege - az adásvételi szerződésben írtakkal szemben - 5.200.000 forint, a teljes vételár pedig 14.500.000 forint volt. Kérte, hogy a bíróság az I. rendű alperes tulajdoni hányadát a régi Ptk. 582. § (3) bekezdése alapján adja a felperes tulajdonába, ugyanis az a feltevés, miszerint élettársakként együtt fognak élni, meghiúsult. Kérte továbbá, hogy az I. rendű alperes 2002. május 1. napjától az ingatlan birtokba adásáig terjedő időre fizessen meg havi 90.000 forint többtelehasználati díjat, amelyet kért beszámítani az I. rendű alperes felé fennálló, a hiteltörlesztésből adódó tartozásába. A II. rendű alperest a keresetben foglaltak tûrésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes a felperes elsődleges keresetének elutasítását kérte, a használati díj iránti igény jogalapját nem vitatta, annak havi összegét 20.000 forintban, kezdő időpontját 2007 májusától fogadta el, ugyanis azt megelőzően a felperes nem szólította fel használati díj fizetésére. A felperesnek járó használati díj összegébe kérte beszámítani az általa a felperes helyett kifizetett törlesztő részletek összegét, valamint a lakással fenntartásával felmerülő egyéb költségek megfelelő részét. Viszontkeresetét terjesztett elő az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránt, a felperes tulajdoni hányadát magához kívánta váltani. A felperesnek járó megváltási árba kívánta beszámítani a hiteltörlesztés felperesre eső hányadát, a közös költség felperesre jutó részét, és a szabálytalanul megépült lépcső visszabontásának felperest terhelő összegét.

A felperes a viszontkereset teljesítését nem ellenezte azzal, hogy amennyiben a kereset folytán az egész ingatlan tulajdonosává válik, az I. rendű alperes 16.800.000 forintért váltsa magához az ingatlant.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, a viszontkeresetre érdemben nem nyilatkozott.

Az elsőfokú bíróság a perben 2014. április 10-én 64. sorszám alatt részítéletet hozott, amelyben a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a felperesnek a szerződés érvénytelenségére vonatkozó keresete alaptalan, a felek tulajdoni hányada a perbeli ingatlanon az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel egyezően változatlanul 49/100-51/100.

A Fővárosi Ítéltábla a 7.Pf.21.304/2014/2. számú részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatta, és a felperes perköltség fizetési kötelezettségét 300.000 forintra, míg kereseti illetékfizetési kötelezettségét 413.100 forintra leszállította. Egyebekben az elsőfokú bíróság részítéletét azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy a felperesnek a szerződés érvénytelenségének megállapítása és az ajándék visszakövetelése iránti keresetét utasította el. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - az I. rendű alperesnek 150.000 forint fellebbezési eljárási költséget, továbbá - felhívásra - az államnak 550.800 forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az I. rendű alperes 2014. május 7-én kifizette a fennálló, 4.712.622 forint banki tartozást. A II. rendű alperes a jelzálogjog törlésére vonatkozó engedélyt 2014. május 15-én kiadta. Az ingatlan közös költsége 2014. március 1-jétől 10.937 forintra emelkedett, így az I. rendű alperes 2014. január 1-jétől 2014. május 30-ig az ingatlanra a banki törlesztéssel együtt 4.839.666 forintot fordított.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes és az I. rendű alperes perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdonát oly módon szüntette meg, hogy a felperes 49/100 tulajdoni hányadát az I. rendű alperes tulajdonába adta. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 468.378 forint megváltási árat. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot, hogy a megváltási ár kifizetésének igazolása után az I. rendű alperes tulajdonjogát a felperes tulajdoni hányadára jegyezze be. Kötelezte továbbá az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 1.785.117 forint többlethasználati díjat, ezt meghaladóan a felperes többlethasználati díj iránti igényét elutasította. A többlethasználati díj megfizetésére 12 havi részletfizetést engedélyezett azzal, hogy az egy havi részlet összege 148.760 forint, amely minden hónap 15. napjáig esedékes. Rendelkezése szerint az első részlet esedékessége az ítélet jogerőre emelkedését követő hónap 15. napja, egy havi részlet elmulasztása esetén a hátralékos összeg egy összegben esedékessé válik. További rendelkezése szerint az I. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 479.220 forint illetékből az I. rendű alperes 244.402 forintot, míg a felperes 234.818 forintot köteles az államnak - felhívásra - megfizetni. A többlethasználati díj iránti kereset folytán felmerült 64.800 forint kereseti illetékből az I. rendű alperes 21.680 forint, míg a felperes 43.200 forint megfizetésére köteles az államnak, míg egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

Álláspontja szerint a részítélet hozatala folytán nem volt akadálya annak, hogy az I. rendű alperes viszontkeresetét és a felperes többlethasználati díj iránti igényét, továbbá az I. rendű alperesnek az ingatlanra fordított költségei tekintetében előterjesztett beszámítási kifogását elbírálja, ugyanis valamennyi szükséges bizonyíték beszerzésre került. A felek között sem a viszontkereset, sem a többlethasználati díj, sem az elszámolási igény jogalapja tekintetében nem volt vita, ezért az elsőfokú bíróság csak utalt az alkalmazott jogszabályokra. Tekintettel arra, hogy a felperes maga sem ellenezte, hogy az ingatlant az I. rendű alperes váltsa magához, és az ingatlanban annak megvásárlása óta az I. rendű alperes lakik, a megvásárláshoz szükséges banki kölcsönt egyedül törlesztette, majd fizette ki, az ingatlannal kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget ő viselte, az elsőfokú bíróság az általa kért módon rendelkezett a közös tulajdon megszüntetéséről. A megváltási ár összege tekintetében ítélezése alapjául elfogadta a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt, amely szerint a perbeli ingatlan forgalmi értéke 16.300.000 forint. A felperesnek járó megváltási ár így tulajdoni hányada arányában 7.987.000 forint. A felperes az elsőfokú tárgyalás berekesztését megelőzően úgy nyilatkozott, hogy a ráeső használati díj arányt a szakértői vélemény összecszerúségét is figyelembe véve 35%-ban elfogadhatónak tartja, az elsőfokú bíróság ezért úgy rendelkezett, hogy a 2007. május 1-jétől 2014. július 5-éig terjedő időre az I. rendű alperes 1.785.717 forint többlethasználati díjat köteles a felperes részére megfizetni. A megváltási árral szemben beszámítani rendelte az I. rendű alperes által az ingatlan tehermentesítésére kifizetett összeg 49%-át, azaz 6.667.982 forintot, valamint az I. rendű alperes által kifizetett, de a felperest terhelő közös költség összegét azaz 502.450 forintot, továbbá a terasz helyreállítása költségének felperest terhelő részét azaz 348.190 forintot, a különbözetként az I. rendű alperes terhén maradó 468.378 forint megfizetésére pedig az I. rendű alperest kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérve. Állítása szerint banki igazolásokkal, okiratokkal igazolta, hogy a vételár önerő részével a szerződés megkötésekor rendelkezett, az I. rendű alperes azonban nem tudta minden kétséget kizáróan igazolni, hogy rendelkezett volna az önerő 51/100

részevel. Az I. rendű alperes nagymamája tanúként előadta, hogy a férjétől örökölt, és 2.100.000 forintot ő adott kölcsön az I. rendű alperesnek, azonban néhai ... 1993. november 12. napján hunyt el, utána hagyatéki eljárás nem volt folyamatban, így kétségbe vonható, hogy ...né rendelkezett ekkora összeggel. Utalt arra is, hogy a kölcsönszerződés megkötésének időpontjában a ... helyrajzi szám nem létezett az ingatlan-nyilvántartásban, az I. rendű alperes által becsatolt kölcsönszerződés így nem lehet valós keltezésű. Kiemelte: a kölcsönszerződésen tanúként szerepelő ... az I. rendű alperes volt házastársa, gyermekének apja, így tőle elfogulatlan tanúvallomás nem volt várható. Az I. rendű alperessel fennálló közös tulajdon megszüntetését elsődlegesen oly módon kérte, hogy a per tárgyát képező ingatlant a Fővárosi Ítéltábla adja a felperes tulajdonába, míg másodlagosan az I. rendű alperes tulajdonába a megváltási ár megfizetése mellett.

A Fővárosi Ítéltábla mindenekelőtt utal arra, hogy a felperesnek a szerződés érvénytelenségének megállapítása és az ajándék visszakövetelése iránti keresetét a jogerős részítélet elutasította. Az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperest többlethasználati díj megfizetésére kötelező, illetőleg a megítélt többlethasználati díjat meghaladó kereseti követelést elutasító rendelkezése fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett [Pp. 228. § (4) bekezdés], a Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes fellebbezésének korlátai között felülbírálván [Pp. 253. § (3) bekezdés] megállapította, hogy az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes viszontkereseti kérelmét és beszámítási kifogását érintő tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárta, a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű értékelésével meghozott érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla mindenben egyetértett.

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetési módjának megválasztására felállított törvényi sorrendet betartva, a régi Ptk. 148. § (2) bekezdésének megfelelően helyesen döntött, amikor a társtulajdonos hányadát az aggálytalan szakvéleményre alapított megfelelő ellenértékből - 7.987.000 forint - kiindulva, az I. rendű alperes által különböző jogcímenek (banki kölcsön törlesztés, közös költség, terasz helyreállítási költség) előterjesztett - a felperes által ugyancsak nem vitatott és fellebbezéssel nem támadott - beszámítási kifogását megalapozottnak ítélve 468.738 forint (7.987.000 forint - 6.667.982 forint - 502.450 forint - 348.190 forint) megváltási ár fejében az ingatlanban lakó I. rendű alperes tulajdonába adta. A közös tulajdon megszüntetésének ezt a módját csak abban az esetben nem lehetne alkalmazni, ha az ellentétben állna a felperes méltányos érdekeivel. A felperes azonban ilyen méltányolható érdeket a fellebbezésében sem jelölt meg, fellebbezésében kizárólag a részítélet elleni fellebbezésében előadottakat ismételte meg.

A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - helyes indokaira utalással - helybenhagyta

A Fővárosi Ítéltábla az eredménytelenül fellebbező felperest a másodfokú eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. rendű alperest képviselő ügyvéd 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint megállapított munkadíjából álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

A felperes személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti 639.000 forint összegű fellebbezési eljárási illetéket - ugyanis a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben érvényesülő bírói gyakorlat szerint a per tárgyának értéke általában a felperes tulajdoni hányadának az értéke [1/2008. (V. 19.) PK vélemény f) pont] - a felperes a másodfokú eljárásban is

irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése szerint köteles - felhívásra - megfizetni az államnak.

Budapest, 2015. március 13.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Aláírásban akadályozott
dr. Csordás Csilla bíró
helyett dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke