

A **F.-i** Ítéletábra dr. Németh Imola ügyvéd (**fél címe 1**) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, dr. Szánthó Pál ügyvéd (**fél címe 2**) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű, Hargitai Attila felszámolóbiztos (**fél címe 3**) által képviselt **II. rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a **F.-i** Törvényszék 2014. április 15. napján meghozott 71.P.23.374/2012/36. számú ítélete ellen a felperes részéről 42. sorszám alatt, az I. rendű alperes részéről 43. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A **F.-i** Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja.

Az elsőfokú ítéletnek a perköltségre vonatkozó rendelkezéseit megváltoztatja, és az I. rendű alperes által fizetendő kereseti illeték összegét 630.000 (Hatszázharmincezer) forintra felemeli, a felperes által fizetendő kereseti illeték összegét pedig 270.000 (Kétszázhetvenezer) forintra leszállítja, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 525.000 (Ötszázhuszonötezer) forint elsőfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 250.000 (Kétszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest 24.850 (Huszonnégyezer-nyolcszázötven) forint, az I. rendű alperest 654.050 (Hatszázötvennégyezer-ötven) forint le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére az államnak külön felhívásra.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a **B. város** belterület hrsz.-ú, természetben **B. város O. utca 16. I. emelet 1/A. szám alatti ingatlan 45/100** tulajdoni hányada házastársi közös vagyon jogcímén a felperes tulajdonát képezi, az I. rendű alperes hányada 55/100. A bíróság megkereste a **B. Földhivatalt**, hogy a per tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjára jegyezze be a felperes tulajdonjogát 45/100 arányban házastársi közös vagyon jogcímén, egyúttal az I. rendű alperes tulajdoni hányadát 55/100-ra csökkentse. Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket a fenti tulajdonjog változás átvezetésének tűrésére. A bíróság elrendelte a per tárgyát képező ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítés útján. Az ingatlan legkisebb árverési vételárát tehermentesen, beköltözhetően 17.000.000 forintban határozta meg. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy a részére járó vételár megfizetését követő 15 napon belül az ingatlant kiürítve

bocsássa az árverési vevő rendelkezésére. Rögzítette, hogy az árverési vételárból elsősorban az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog jogosultját, a II. rendű alperest kell kielégíteni a tulajdon lapon III/1-2. szám alatt javára bejegyzett teher alapjául szolgáló követelés erejéig, majd a maradék árverési vételárat a felperes és az I. rendű alperes között 45-55% arányban kell felosztani. Kimondta, hogy amennyiben az árverésen a legkisebb vételárnál magasabb vételárért értékesítik az ingatlant, a többletet a felperes és az I. rendű alperes között ugyanilyen arányban kell megosztani. Ezt meghaladóan a bíróság a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest és az I. rendű alperest, hogy az adóhatóság felhívására az abban megjelölt módon és időben fizessenek meg a Magyar Állam javára fejenként 310.500 forint feljegyzett kereseti illetéket. Megkereste a **B.** Földhivatalt, hogy a per tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapjáról a 35.P.22.082/2011/7. számú végzéssel elrendelt perfeljegyzést törölje.

Az ítélet alapjául szolgáló tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes 1992. július 4. napján kötöttek házasságot, melyet 2008. szeptember 24-én bontott fel a bíróság. A per tárgyát képező, egykor a Magyar Állam tulajdonában állt ingatlannak a kijelölt bérlője az I. rendű alperes édesanyja, **T. Gy-né** volt. **T. Gy-né**nek a Magyar Állam képviselőjében eljáró II. rendű alperes 1992. szeptember 8. napján ajánlotta fel megvételre az ingatlant a 32/1969. (IX. 30.) Korm. rendelet alapján. Az eladási ajánlat szerint a perbeli ingatlan forgalmi értéke 2.450.000 forint, az eladási ára pedig 367.500 forint volt, melynek 10%-át kellett a vevőnek a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizetni. Az adásvételi szerződés megkötésére 1993. április 5-én került sor. Az adásvételi szerződésben vevőként, **T. Gy-né** bérleti joga alapján az I. rendű alperes szerepelt, **T. Gy-né**, részére pedig holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítottak. Az ingatlan vételára 367.500 forint volt, melyből 36.750 forint befizetésére a szerződés megkötésével egyidejűleg sor került, a maradék vételárat pedig havi 1.275 forint összegben kellett megfizetni 2028. április 10. napjáig.

Az ítélet szerint a felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada házastársi közös vagyon jogcímén a tulajdonát képezi, kérte a tulajdonos változás földhivatali bejegyzésének elrendelését és az I. rendű alperesnek a tulajdonos változás átvezetésének tűrására kötelezését. Kérte továbbá a közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy az I. rendű alperes váltsa magához a felperesi tulajdoni hányadot, ha pedig az I. rendű alperes erre nem hajlandó vagy nem képes, akkor a bíróság rendelje el az ingatlan árverési értékesítését. Kérte az I. rendű alperes perköltségben marasztalását, a II. rendű alperestől perköltséget nem igényelt.

Keresetének ténybeli alapjául arra hivatkozott, hogy 1992. július 4. napján kötött házasságot az I. rendű alperessel, házasságkötésüket megelőzően kb. egy évvel az I. rendű alperes édesanyja bérleményét képező perbeli ingatlanban kezdték meg együttélésüket. Az együttélés alatt nyílt lehetőség az ingatlan megvásárlására, melyet a jogszabályon alapuló választási jogával élve az I. rendű alperes vásárolt meg édesanyjának holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltén. Az ingatlan vételárának részleteit mindig közösen, fele-fele arányban fizették az I. rendű alperessel. Mivel az ingatlan megvételére a házasságuk ideje alatt közös vagyon felhasználásával került sor, a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívül $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonosa.

Az I. rendű alperes kérte a kereset elutasítását előadva, hogy az ingatlan vételára 10%-os kezdő részletének megfizetésére a különvagyona felhasználásával került sor, ugyanis édesapja halála után jelentős összegű pénzt örökölt takarékbetét formájában, melynek egy részét felhasználva fizette ki a kezdő részletet. Nem vitatta, hogy az ingatlan további törlesztő részleteit közösen fizették, de e körben a felperesnek nem tulajdoni, hanem elszámolási igénye lehetne. Hivatkozott arra is, hogy a

bírói gyakorlat szerint a bérleti jog, mint vagyoni érték, annak a házaspárnak a javára számolandó el, amely házaspár oldalán az közvetlenül vagy közvetve jelentkezett. Így az ingatlan teljes egészében az ő tulajdonát képezi, mivel a házasságkötést megelőzően már folyamatban volt a lakás elidegenítése, csak az adásvételi szerződés megkötésére került sor röviddel a házasságkötést követően. A lakás megvásárlásakor a felperes nem vitatta, hogy az az I. rendű alperes különvagyonát képezi. Jelezte, hogy a felperes tulajdoni hányadát nem képes megváltani és az ingatlanból kiköltözni sem szeretne. Az árverési értékesítést nem ellenezte azzal, hogy az ingatlan lakott állapotban legyen árverezve és őt a bíróság az ingatlan elhagyására ne kötelezze.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indoklásában kifejtette, hogy a perbeli ingatlan megvételére a felek házasságának ideje alatt került sor, ezért a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel, vélelmezendő annak házastársi közös vagyoni jellege, függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként az I. rendű alperes van bejegyezve. Nem fogadta el az I. rendű alperes álláspontját abban a tekintetben, hogy az ingatlan forgalmi értéke és vételára közötti különbséget, azaz a bérleti jog ellenértékét az ő javára kellene elszámolni, mivel erre csak akkor van lehetőség, ha az adott házastárs az adott bérleménynek a bérelője volt. Ekkor ugyanis a bírói gyakorlat szerint a bérleti jogból, mint vagyoni értékű jogból fakadó előny a bérleti joggal rendelkező házastársat illeti. A perbeli esetben azonban az ingatlan nem az I. rendű alperes, hanem édesanyjának bérleménye volt. Emiatt - a Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.22.542/2001/5. számú ítélete alapján - az I. rendű alperes édesanyját mint bérletet illetik a bérleti jogból, mint vagyoni értékű jogból fakadó előnyök, a forgalmi érték és a vételár különbségének az I. rendű alperes javára történő elszámolására nincs lehetőség.

Ezt követően az elsőfokú bíróság a perbeli ingatlan különvagyonai jellegét vizsgálta. Megállapította, hogy a felperes által sem vitatottan az I. rendű alperes jelentős összegű vagyont örökölt, mely vagyon egy része az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésekor is rendelkezésre állt. Rögzítette, hogy a felperes a 6. sorszám alatti jegyzőkönyv 4. oldalán úgy nyilatkozott, hogy nem cáfolja, hogy az I. rendű alperesnek volt öröksége, és nem lehet pontosan tudni, hogy a kifizetés miből történt, az örökségből-e vagy más anyagi forrásból. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem vitatta tehát a felperes, hogy a vételár kezdő 10%-ának kifizetésére az I. rendű alperes örökségéből került sor. Ezt erősítette a felperes azon előadása is, hogy az ingatlan vételének időszakában fizetéseiből nem tudtak félretenni, hanem azt teljes mértékben felélték, az adásvételi szerződés megkötésekor nem volt tartalék pénzük és mindkettőjüknek kb. egy-egy havi jövedelmét tette ki a befizetendő kezdő részlet. Értékelte az elsőfokú bíróság a felperes azon előadását is, amely szerint annak van jelentősége, hogy a vételár 10%-án felül maradó 90%-ot közösen fizették ki, ezért az ingatlan közösen szerzettnek minősül. A kezdő részlet befizetését igazoló feladóvevény ezen túlmenően az I. rendű alperes nevére volt kiállítva. Ezen körülmények értékelésével az elsőfokú bíróság bizonyítottan látta, hogy a perbeli ingatlan vételárának első 10%-os részletét az I. rendű alperes különvagyonából fizették meg.

Így tehát a perbeli ingatlan 1/10 tulajdoni hányada az I. rendű alperes tulajdonát képezi, a maradék 9/10 pedig egymás között fele-fele arányban oszlik meg a felek között. Ezért az I. rendű alperesnek 55/100, a felperesnek 45/100 tulajdoni illetősége van.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes túlnyomórészt pernyertes lett, azonban a per jellegére és per tárgyára figyelemmel a perköltséget a felek között 50-50%-ban osztotta meg és ugyanígy rendelkezett a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték viseléséről is.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes fellebbezett. Fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, valamint a felmerült első- és másodfokú perköltség megfizetésére való kötelezését kérte, mivel az elsőfokú bíróság ítélete jogszabálysértő és megalapozatlan. A bíróság tévesen állapította meg a tényállást és abból téves jogi következtetést vont le. Előadta, hogy a kezdő részletet különvagyonából fizette meg, és hivatkozott arra is, hogy a felperes 1991. március 28. napján vásárolta meg a korábban tulajdonát képező **B. város K. utca 17. III. emelet 3. szám alatti ingatlant**. Mindez a házasságkötést megelőző együttélés ideje alatt történt úgy, hogy a lakás megvásárlásának körülményei, feltételrendszere mindenben megegyezett a perbeli ingatlan megvásárlásának körülményeivel. A lakást az életközösség alatt a felperes értékesítette és abból egy Citroën C3 típusú személygépkocsit vásárolt, amelyet a vagyonközösség megszüntetése során, mint különvagyonát képező vagyontárgy helyébe lépett különvagyonai vagyontárgyat saját magának követelt, melyet a vagyonközösség megszüntetése során el is fogadott. Ugyanakkor a vagyonközösség megszüntetésére vonatkozó megállapodásban jogfenntartással élt arra az esetre, ha a felperes a különvagyonát képező ingatlannal kapcsolatban közös vagyoni igényt támasztana.

Az elsőfokú bíróság a perbeli ingatlan esetében figyelmen kívül hagyta, hogy a vételt megelőzően az I. rendű alperes édesanyjának kizárólagos bérleménye volt a lakás. Ennek alapján az ingatlan forgalmi értéke és az adásvételi szerződésben meghatározott vételár között különbség - mint kedvezmény - a bérlet, illetve a bérlet vevő kijelölési joga alapján vevőként szereplő személyt illeti meg, és annak javára számolandó el. A bíróság e körben indokolatlanul mellőzte az I. rendű alperes által hivatkozott bírói gyakorlat alkalmazását. Tévesen a Pfv.II.22.542/2001/5. számú ítéletre hivatkozott az elsőfokú bíróság, az abban kifejtett jogi okfejtés azonban már meghozatalának időpontjában sem tükrözte az általánosan követett bírói gyakorlatot. Ezzel szemben hivatkozott a BH.2005.432. és a BH.2010.298. számú eseti döntésekre, melyek szerint a bérlet megillető vételár kedvezményt kizárólag a bérlet, illetve a bérlet jogán az ingatlan megvásárlására jogosult személy javára kell elszámolni.

Mivel az elsőfokú bíróság elfogadta a vételár előleg vonatkozásában különvagyonai hozzájárulását, ezért tulajdoni igénye a felperesnek nem lehetne. Az kétségtelen, hogy édesanyja halálát követően a havi részleteket - ugyanúgy, mint a felperes tulajdonát képező Kmetty utcai ingatlan vonatkozásában - együtt fizették. A két lakás jogi helyzete teljesen azonos.

Arra is hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság ítélete eljárási szempontból is jogszabálysértő, mert a felperes által érvényesített tárgyi keresethalmazat alapján egy ítéletben döntött a tulajdonjog megállapítása, illetőleg a tulajdonjog megállapítása folytán létrejövő közös tulajdon megszüntetése tárgyában. Álláspontja szerint az ingatlan közös tulajdonát mindaddig, amíg a felperes tulajdonjoga jogerősen megállapítást nem nyer, nem lehet megszüntetni. A bíróság tehát a felperes tulajdoni igényének jogerős elbírálásáig a közös tulajdon megszüntetése tárgyában nem dönthetett volna.

Sérelmezte azt is, hogy a bíróság az ítélettel megkeresni rendelte a tulajdonjog bejegyzése érdekében az ingatlanügyi hatóságot, noha erre csak jogerős határozata alapján lett volna lehetősége, ez azonban az ítélet rendelkező részéből nem állapítható meg. Erre tekintettel az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezését kérte.

Az ítélet ellen a felperes is fellebbezést nyújtott be. Kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését változtassa meg oly módon, hogy az I. rendű alperest

kötelezze perköltség fizetésre. A felperes ugyanis nem vitásan túlnyomórészt pernyertes lett, ennek ellenére az elsőfokú bíróság mégsem kötelezte az I. rendű alperest perköltség viselésére, hanem úgy rendelkezett, hogy mindegyik fél maga viselje a költségeit. Kérte az ítélet indoklásának kijavítását is, ugyanis az ítélet 6. oldalának 6. bekezdésében tévesen szerepel, hogy a felperes nem vitatta, hogy a vételár kezdő 10%-ának kifizetésére az I. rendű alperes örökségéből került sor. Az I. rendű alperesi előadást vitatta a felperes. Az ítélet indoklásának 3. oldalának utolsó bekezdésében pedig tévesen szerepel az ingatlan vételára, amely nem 330.750 forint volt, hanem 367.500 forint.

Az I. rendű alperes fellebbezése túlnyomórészt alaptalan, a felperes fellebbezése részben megalapozott.

A per főtárgya ellen az I. rendű alperes fellebbezett, fellebbezésében a vételár kedvezmény elszámolását sérelmezte. Az elsőfokú bíróság által az e körben megállapított tényállás, az abból levont következtetés és kialakított jogi álláspont azonban a következetes és egyértelmű bírói gyakorlat alapján helyes.

A felperes által és az elsőfokú bíróság ítéletében is hivatkozott bírói gyakorlat alapján ugyanis egyértelmű, hogy a bérleti jogból eredő vételár kedvezmény csak akkor számolható el a vételi jogot gyakoroló házastárs javára, ha ő volt az adásvétel tárgyát képező ingatlan bérlője. Az I. rendű alperes által hivatkozott eseti döntések is erre az esetre vonatkoznak. A jelen esetben azonban a helyzet nem ez: ugyanis nem a házastárs, azaz az I. rendű alperes, hanem az ő édesanyja volt a bérlője a per tárgyát képező ingatlannak, de az ingatlant az I. rendű alperes vásárolta meg, mégpedig édesanyja haszonélvezeti jogával terhelten. Az első fokú bíróság által is hivatkozott bírói gyakorlat szerint a vásárlás ezen módja nem biztosít különvagyoni elszámolást, a vételár kedvezmény nem írható jóvá a vételi jogot gyakorló házastárs javára.

Ennek oka az elsőfokú ítéletben hivatkozott és számos más Legfelsőbb Bírósági eseti döntésben kifejtettek szerint az, hogy a Csjt. a 28. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban taxative felsorolja, hogy a 27. § (1) bekezdésében foglalt közös szerzés vélelmével szemben mi tartozik a házastársak különvagyonába. Ahhoz, hogy az I. rendű alperes édesanyját megillető bérleti jogra tekintettel elért vételárkedvezmény értékét az I. rendű alperes tulajdonjogát megalapozó különvagyoni hozzájárulásaként el lehessen számolni, az I. rendű alperesnek a jogszabályi taxáció szerinti valamely különvagyoni hozzájárulást kellett volna bizonyítania. A jelen esetben kizárólag a 28. § (1) bekezdés b) pontja szerinti, az I. rendű alperes édesanyja részéről történt ajándékozás lehetősége merül fel.

Tény, hogy a perbeli esetben az I. rendű alperes édesanyja az őt megillető egyedüli vételi jogot nem gyakorolta, hanem e jogát az I. rendű alperes javára átengedte. A lakásra vonatkozó - immár ingyenes - használati jogát azonban - az adásvétellel egyidejűleg holtig tartó haszonélvezeti jog alapításával - fenntartotta. Márpedig a Pfv.II.21.892/1997. számú határozatában a Legfelsőbb Bíróság rámutatott arra, hogy a bérlakás bérlő leszármazója általi megvásárlására tekintettel elért vételárkedvezmény a Ptk. 579. §-ának (1) bekezdése szerinti ajándékozásnak csak akkor minősül, ha a vételár kifizetéséhez a leszármazó a saját pénzeszközeit használja ugyan fel, a bérlő azonban a vétellel egyidejűleg az ingatlanra vonatkozó bérleti, valamint az ebből eredő használati jogáról végleges jelleggel lemond, továbbá haszonélvezeti vagy egyéb jog kikötése útján sem biztosítja a maga számára a változatlan bennlakás lehetőségét. Ilyen esetekben a megszűnő bérleti jognak, mint vagyoni értékű jognak az értéke valóban a Ptk. 579. §-ának (1) bekezdése szerinti ajándék. Nem

valószínűleg meg viszont ajándékozás akkor, ha a bérlő leszármazója úgy vásárolja meg a lakást, hogy bérlő holtig tartó haszonélvezeti joga fennmarad.

Önkormányzati bérlakás megvétele esetén ugyanis a vételárendmény - bár valóban magának a bérleti jogviszonyból eredő bennlakásnak az értékcsökkentő hatásából adódik - nem a bennlakó bérlőt, hanem a bérlő által lakott lakás vevőjét illeti meg. A vevő vételi joga nem a bérlő szülő lemondó nyilatkozatán, hanem jogszabály rendelkezésén alapul, az állam által biztosított kedvezmény pedig nem a bennlakó bérlő saját vagyona, hanem az állam terhére történő olyan - jogszabályon alapuló - ingyenes juttatás, amely nem minősül ajándékba kapott vagyontárgynak.

Az I. rendű alperes édesanyjának vagyoni értékű bérleti joga az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg megszűnt ugyan, de annak helyébe az I. rendű alperes édesanyjának a lakás további használatát változatlanul, de a visszterhes bérlettel szemben ingyenesen biztosító, és ugyancsak vagyoni értékkel rendelkező haszonélvezeti joga lépett. Erre tekintettel a lakás I. rendű alperes általi megvétele az I. rendű alperes részére történő - a Ptk. 579. §-ának (1) bekezdése szerinti - ajándékozásnak nem tekinthető, ezért a lakás - a vételárkedvezménynek megfelelő részében - a házastársak közös vagyonának minősül.

Az első részlet különvagyoni jellegét az ítélet elleni fellebbezésében egyik fél sem vitatta, a felperes is csupán az ennek elismerésére vonatkozó indoklásbeli megállapítást sérelmezte, ezért ezt a Pp. 215. §-a alapján a másodfokú bíróság sem érinthette. Tehát tényként kellett elfogadni, hogy az ingatlanból 10%-nyi rész képezi az I. rendű alperes különvagyonát, a maradék 90% pedig a felek közös vagyona. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság által megállapított tulajdoni arány számszakilag, és a fentiek szerint jogilag is helyes.

Az elsőfokú eljárás során eljárási szabálysértés sem történt. Alaptalanul sérelmezte az I. rendű alperes azt, hogy egy ítéletben született döntés a tulajdonjog megállapítása és a közös tulajdon megszüntetése tárgyában. A Pp. 213. §-a valóban lehetővé teszi, hogy a bíróság önállóan elbírálható kereseti kérelmekről részítéletben határozzon, ez azonban csak lehetőség, nem pedig kötelezettség a bíróság számára. Egyértelműen kialakult bírói gyakorlat, hogy a bíróság a tulajdonjog megállapítása és az így kialakuló közös tulajdon megszüntetése tárgyában egy határozatban dönt.

Annyiban megalapozott ugyanakkor az I. rendű alperes fellebbezése, hogy a tulajdonjog változás átvezetése érdekében csak a jogerős ítélet alapján intézkedhetett volna az elsőfokú bíróság, és ez az elsőfokú ítélet rendelkezéséből valóban nem állapítható meg. Tény azonban, hogy a másodfokú bíróság határozatának meghozataláig az elsőfokú bíróság az ingatlan-nyilvántartás megkeresése iránt nem intézkedett, ezért a másodfokon meghozott, immár jogerős döntésre tekintettel ezen eljárási szabálysértés lényegesnek nem minősíthető. Így tehát az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését nem indokolhatja.

A felperes fellebbezésében megalapozottan sérelmezte az elsőfokú ítélet indoklását. A felperes tárgyaláson tett nyilatkozatai ugyanis valóban nem értelmezhetők úgy, hogy a felperes elismerte volna, hogy az I. rendű alperes örökségét fordította a kezdő vételár részlet megfizetésére. Így tehát az ítélet indoklásából a felperesi elismerésre vonatkozó megállapítást a másodfokú bíróság mellőzi. Tévesen tüntette fel továbbá az ítélet indoklásában az elsőfokú bíróság az ingatlan vételárát, ezért a másodfokú bíróság rögzíti, hogy a megállapított vételár 367.500 forint volt.

A felperes fellebbezésében a megállapított perköltség összegét is kifogásolta. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes által előterjesztett kereset tárgyi kereset halmazatot képezett: a tulajdonjog megállapítása iránti kérelem állt halmazatban a közös tulajdon megszüntetése iránti kérelemmel. Ezekben az esetekben az Itv. 40. §-ának (1) bekezdése értelmében az egyes kereseti kérelmekhez tartozó pertárgyértékeket össze kell adni és így kell a teljes pertárgyértéket meghatározni.

Ennek ellenére az elsőfokú bíróság az ítélet indoklásából kiolvashatóan kizárólag a közös tulajdon megszüntetése iránti kérelmet vette figyelembe, és ennek alapján határozta meg a felek által fele-fele arányban lerovandó, összesen 621.000 forint kereseti illetéket. Így tehát a pertárgyérték meghatározásakor az ítéletben a tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelmet figyelmen kívül hagyta, noha a felperes költség kedvezményére tekintettel kiállított költségjegyzékben még a maximális összegű, azaz 900.000 forintos illeték szerepelt.

Minderre tekintettel a Pp. 253. §-ának (4) bekezdése alapján a másodfokú bíróság a pertárgy értékét a keresetben megjelölt 20.700.000 forintos ingatlan értékhez képest, az ingatlan 50%-án fennálló tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelem tárgyában 10.350.000, a közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelem tárgyában pedig 10.035.000, összesen 20.700.000 forintban állapította meg. Ehhez képest a kereseti illeték összege az Itv. 42. §-ának a keresetlevél beadása idején hatályos (1) bekezdés a) pontja alapján helyesen 900.000 forint. A maximális összegű illetéket meghaladó illetékre tekintettel, az egyes kereseti kérelmekhez tartozó illeték összegeket arányosan 450.000-450.000 forintban határozta meg a másodfokú bíróság.

Az ítélet tábla a közös tulajdon megszüntetése vonatkozásában osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, miszerint az 1/2008. (V. 18.) PK vélemény VIII. g) pontjára tekintettel a feleknek a felmerült illeték költséget maguknak kell viselniük a közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő azonos érdekeltységükre tekintettel. Ez azt eredményezi, hogy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereseti illetéket fele-fele arányban (225.000 - 225.000 forint) viseli a felperes és az I. rendű alperes. A tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelme tekintetében azonban alappal hivatkozott arra a felperes, hogy túlnyomó részt pernyertes lett, hiszen 50/100-nyi tulajdonjog megállapítását kérte és ehhez képest 45/100-nyi tulajdonjogát állapított meg a bíróság. Ehhez képest 90% mértékben pernyertes lett. Így tehát a költségmentességnek a bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986 (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2), a Pp. 78. §-ának és 81. §-ának (1) bekezdése alapján a le nem rótt, de ehhez a kereseti kérelemhez kapcsolódó 450.000 forint kereseti illeték 90%-át, azaz 405.000 forintot az I. rendű alperes, 45.000 forintot pedig a felperes köteles külön felhívásra megfizetni az államnak. A felperes tehát összesen 270.000; az I. rendű alperes pedig 630.000 forint összegű kereseti illeték megfizetésére köteles.

A közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó kereseti kérelem vonatkozásában a felek egymás javára történő perköltségben marasztalását a bíróság a már hivatkozott PK véleményre tekintettel mellőzte, a tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelem vonatkozásában azonban a pernyertesség, pervesztesség arányára tekintettel egymásnak fizetendő, és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján számított, a felperes esetében kerekítve 591.000, az I. rendű alperes esetében 66.000 forint összegű, az ÁFÁ-t is tartalmazó ügyvédi munkadíjak egyenlegeként az I. rendű alperesnek kerekítve 525.000 forint elsőfokú ügyvédi munkadíjból álló perköltséget kell megfizetnie a felperes részére.

E rendelkezések tekintetében tehát a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a per főtárgya tekintetében pedig helyben hagyta a Pp. 253. § (2) és (3) bekezdése alapján.

Így az I. rendű alperes a per főtárgyát illetően teljes egészében alaptalanul fellebbezett, e tekintetben tehát teljes egészében pervesztes lett. A fellebbezésben általa vitássá tett pertárgyértéket a 17.000.000 forintos megváltási ár 45%-ában, azaz 7.650.000 forintban állapította meg az ítélőtábla, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes a felperes elsőfokú ítéletben megállapított, 45/100-nyi tulajdoni illetőségét sérelmezte. Ezen értékből kiindulva, a le nem rótt fellebbezési illeték 612.000 forint volt, melyet teljes egészében az I. rendű alperes köteles külön felhívásra megfizetni az államnak a költségmentességnek a bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986 (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2), és a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján. Pervesztességére tekintettel köteles továbbá megfizetni a felperesnek a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján számított, összesen 242.887 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltséget is.

A felperes fellebbezése vonatkozásában csak részben lett pernyertes, figyelemmel arra, hogy a másodfokú bíróság a kereseti illeték részbeni megfizetése alól nem mentesítette. A felperes fellebbezésében vitássá tett értéket a 310.500 forint le nem rótt kereseti illeték, és az elsőfokú bíróság ítéletében meg nem ítélt, mérlegeléssel megállapítható 525.780 forint ügyvédi munkadíj összegeként 836.280 forintban állapította meg. Tekintettel arra, hogy fellebbezése csak az 525.780 forintnyi ügyvédi munkadíj tekintetében vezetett eredményre, ezért az ez után járó 42.062 forint fellebbezési illetéket az e tekintetben pervesztes I. rendű alperes, míg a fennmaradó 24.840 forint illetéket az illetékkal kapcsolatos rendelkezések tekintetében pervesztes felperes köteles külön felhívásra megfizetni az államnak.

A felperes által megnyert és elvesztett két összeg különbözeteként számított 215.285 forintos összeg után az ügyvédi munkadíjakról szóló fenti rendeletben foglaltak szerint 6.835 forint ügyvédi munkadíjat kell az I. rendű alperesnek megfizetni a felperes felé. Ezen összegnek, valamint az I. rendű alperesi fellebbezés kapcsán általa fizetendő 242.887 forint munkadíjnak az összege 249.722 kerekítve 250.000 forint, ennek megfizetésére kötelezte a másodfokú bíróság az I. rendű alperest.

A másodfokú ítélet elleni fellebbezés a Pp. 233/A. §-a alapján kizárt, az ítéletnek az erről való tájékoztatást tartalmazó rendelkezése a Pp. 220. §-ának (3) bekezdésén alapul.

Budapest, 2015. május 20.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k.
a tanács elnöke

Dr. Örkényi László s.k.
előadó bíró

Dr. Pusztai Anita s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

