

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.078/2007/5. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Olasz József ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Bercsényi u. 13. szám) által képviselt felperes neve (...) felperesnek, a Dr. Szilágyi József ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Szarvas u. 44. szám) által képviselt I.rendű alperes neve (...) I. rendű, II.rendű alperes neve (...) II. rendű alperesek, a személyesen eljáró III.rendű alperes neve (...) III. rendű, (...) IV. rendű, V.rendű alperes neve (...) V. rendű és VI.rendű alperes neve (...) VI. rendű alperesek ellen szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 1. P. 20.764/2006/33. számú részítése ellen a felperes által 34. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

részítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét megváltoztatja, az I-II. és III. rendű alpereseket a 2005. január 15-én kelt szerződésük semmissége folytán a ... helyrajzi számú, a valóságban ... alatti ingatlanban az I. és II. rendű alperesek tulajdonjoga helyreállításának, s a III. rendű alperes 4/24 tulajdonjoga törlésének ténylegére kötelezi.

Az ítéltábla a felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek között a 2004. július 8-án kelt előszerződés alapján létrehozta a tulajdonközösség megszüntetésére irányuló szerződést, és az I. és II. rendű alperesek személyenként 2/4 tulajdoni hányadát - a IV. rendű alperes hasznélvezeti jogával terhelt - személyenként 1 500 000 (Egymillió-ötszázezer) forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek - személyenként 37 736 (Harminchétezer-hétszázharminchat) forint temetési költség beszámítása után - személyenként 1 462 264 (Egymillió-négyszázhatvankettőezer-kettőszázhatvannégy) forint megváltási árat.

Az ítéltábla megkeresi a ... Körzeti Földhivatalt a fenti ingatlanban a III. rendű alperes (...) II/19. sorszám alatt 4/24 tulajdoni hányadra bejegyzett tulajdonjogának törlése, az I. rendű alperes (...) II/16, a II. rendű alperes (...) II/17 sorszám alatti személyenként 2/4 tulajdonjogának visszajegyzése végett, eredeti állapot helyreállítása jogcímén, a IV. rendű alperes (...) hasznélvezeti jogával terhelt.

Megkeresi továbbá, hogy a megváltási ár megfizetésének igazolását követően a felperes (...) tulajdonjogát - a IV. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt - az I. és II. rendű alperesek visszajegyzett, személyenként 2/24 tulajdoni hányadára jegyezze be.

Megkeresi továbbá, hogy a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 1. P. 20.764/2006/3. sorszámu végzése alapján feljegyzett perindítás tényét törölje.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy személyenként 67 500 (Hatvanhétezer-ötszáz) forint, az általános forgalmi adót is magában foglaló, a III. rendű alperest, hogy 135 000 (Egyszázharmincötezer) forint általános forgalmi adót is magában foglaló együttes első-és másodfokú perköltséget 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy személyenként 45 000 (Negyvenötezer) forint kereseti és 45 000 (Negyvenötezer) forint fellebbezési, a III. rendű alperest, hogy 90 000 (Kilencvenezer) forint kereseti és 90 000 (Kilencvenezer) forint fellebbezési illetéket külön felhívásra térítsenek meg az államnak.

Ez ellen a részítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek testvérek, a IV. rendű alperes az édesanyjuk.

Az édesapjuk 2004. február 14-én a felperes javára szóló érvénytelen végintézkedés hátrahagyása mellett elhunyt.

A hagyatéki vagyonba a ... helyrajzi számú lakóház, udvar megjelölésű, a valóságban ... alatti házasingatlan 6/24 tulajdoni illetősége tartozott, melynek értékét a hagyatéki eljárásban 4 500 000 Ft-ban határozták meg.

A felperes a végrendelet érvénytelenségét tudomásul vette, a közjegyző a hagyatékot a törvényes öröklés rendje szerint adta át. Az állagörökösök egymás között egyenlő arányban a felperes és az I-II. rendű alperesek, mint az örökhagyó gyermekei, az özvegyi jogot pedig a IV. rendű alperes örökölte.

A hagyatékátadó végzés indokolása rögzíti, hogy a törvényes örökösök a közös tulajdon megszüntetésére a hagyatéki eljárás során egyezségeket kötöttek, mely egyezségeket a közjegyző jóváhagyott.

A ...közjegyző (...) által 2004. július 8-án felvett 3418. Kjó 295/2004/8. számú jegyzőkönyvben rögzített egyezségben a felperes vállalta, hogy a közös tulajdonba került ingatlanhányadon fennálló közös tulajdon megszüntetésekor örököstársainak és tulajdonostársainak a hagyatéki eljárás során figyelembe vett ingatlanérték szerint a tulajdoni hányad ellenértékeként személyenként megfizet 1 500 000 Ft-ot. Az I. és II. rendű alperesek a felperes egyezségi ajánlatát elfogadták. Vállalták, hogy a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat elkészítésénél közreműködnek azzal a feltétellel, hogy amennyiben erre legkésőbb 2005. július 31. napjáig sor kerül, tulajdoni hányadukat személyenként 1 500 000 Ft megfizetése

ellenében átruházzák. Amennyiben a közös tulajdon megszüntetésére ezen feltételekkel nem kerül sor, a vételárra vonatkozó személyenként 1 500 000 Ft-os ajánlatukat már nem tartják fenn. Valamennyien kötelezettséget vállaltak arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése céljából az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okirat készítésénél e feltételekkel közreműködnek. Az I. és II. rendű alperesek egyben vállalták, hogy a közös tulajdon megszüntetésekor a nekik jutó vételárrészből a felperesnek a temetkezés költségének rájuk eső részét, személyenként 37 736 Ft-ot megfizetnek, amit a felperes elfogadott.

Az egyezségkötéskor a perbeli ingatlan további társtulajdonosai voltak a szemközti házban lakó III. rendű alperes 8/24, a IV. rendű alperes 6/24, az V. rendű alperes 4/24 arányban. A VI. rendű alperes az V. rendű alperes tulajdoni hányadára holtig tartó lakhatási jog jogosultja.

A perbeli 437 m² területű ingatlanból 103 m² állt a IV. rendű alperes és az örökhagyó használatában, velük lakott a felperes és a fia is. Az örökhagyó halála után az ingatlanba a fiával együtt beköltözött a II. rendű alperes is, aki albérletben lakott, mert 2003-ban a lakását eladta, és ... alatti ingatlanán építkezett. Az ingatlanra egy 36 m²-es gazdasági épületet épített, amelyben 2004-2005. telén a fűtés még nem volt kialakítva, az épületet 2005. májusától lehetett lakóépületté nyilvánítani.

A II. rendű alperes és a IV. rendű alperes között a viszony még az örökhagyó életében megromlott, a IV. rendű alperes nem akarta, hogy a II. rendű alperes velük lakjon. 2004. márciusában a munkából hazatérve a II. rendű alperes a zárat lecserélve találta, a perbeli ingatlanba csak a rendőrség segítségével jutott be, és onnan albérletbe költözött a ... szám alá.

Az egyezség megkötésekor a felperesnek az ingatlan megvásárlására a pénze még nem volt meg. Egyrészt elkezdett pénzt gyűjteni, másrészt a tulajdonrészére záloghitelt akart felvenni, melyhez kérte a III. és V. rendű alperesi tulajdonostársak hozzájárulását. Az V. rendű alperes nem zárkózott el, a III. rendű alperes azonban - többszöri megkeresés és ügyvéd jelenlétében történt megbeszélés ellenére - a jelzáloghitel felvételéhez nem járult hozzá.

A felperes különböző pénzintézetektől összesen 2 millió Ft személyi kölcsönt vett fel, és 1 millió Ft saját megtakarítással 2005. április 21-én a 3 millió Ft megváltási ár rendelkezésére állt.

A II. rendű alperes egészségi állapota megromlott, 2004. októberétől gyógykezelés alatt állt, műtéten esett át. Mivel pénze nem volt, a gazdasági épülettel beépített saját ingatlanára OTP-hitelt kívánt felvenni, sikertelenül. 2004. decemberében olyan információhoz jutott, hogy a résztulajdonára is kérhet hitelt, ha minden egyes tulajdonostársától hozzájáruló nyilatkozatot visz. Ez ügyben megkereste a III. és V. rendű alpereseket, akikről értesült arról, hogy az egyezség teljesítéséhez a felperes jelzáloghitelt akart felvenni, sikertelenül. Az V. rendű alperes a II. rendű alperes hitelfelvételi kérelmét támogatta, a III. rendű alperes a hozzájárulását megtagadta, de arra az esetre, ha az I. és II. rendű alperesek a tulajdoni hányadukat részére együtt eladják 2 millió Ft-os összvételáron, vételi ajánlatot tett.

A II. rendű alperes képviselőjében **Dr. K. J.** ügyvéd 2004. október 18-i keltezéssel levelet írt a felperesnek, melyben azt kéri a felperestől, hogy amennyiben a közjegyzői egyezségbeli vállalását nem teszi indokolatlanul terhesebbé, úgy az 1 500 000 Ft-ot a megjelölt ügyvédi letéti számlára utalja át. Tekintettel arra, hogy a felperes által vállalt fizetési határidő utolsó napja még nem jött el, amennyiben részletteljesítésben előnyösebbnek mutatkozik a kiegyenlítés, abban az esetben kéri, hogy ügyvédi irodája felé ezt a szándékát jelezze.

A jogi képviselő ezt a levelet elküldte **Dr. H. L.** ügyvédnek is, mint a felperes képviselőjének és kérte, hogy azt továbbítsa a felperesnek, mert a közvetlen megkeresések nem sikerültek és ez teszi indokolttá a levelezésnek ezt a formáját.

A felperes a levélre nem reagált. Az I. és II. rendű alperesek a II. rendű alperes megnehezült helyzetéről a felperest nem tájékoztatták, vele a III. rendű alperes vételi ajánlatát nem közölték.

2005. január 15-én **Dr. Sz. K.** ügyvéd közreműködésével az I. és II. rendű alperesek, mint eladók és a III. rendű alperes, mint vevő között adásvételi szerződés jött létre, melyben az I. és II. rendű alperesek az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadukat a IV. rendű alperes özvegyi jogával terhelten összesen 2 millió Ft-ért átruházták a III. rendű alperesre. Rögzítették, hogy az ingatlan per,-igény-és széljegymentes. Eladók kijelentették, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan egyéb jogügyletben lekötvén nincs. A szerződés a vételár megfizetésének határidejét 2005. március 15-ben jelölte meg azzal, hogy a vevő a vételárat az ... Rt. által részére folyósított euró-lakáshitelből fizeti meg.

A ... Közzeti Földhivatal a 2005. február 16-án kelt egyszerűsített határozatában a III. rendű alperes tulajdonjogát bejegyezte. A határozatról értesítendőik között szerepel a IV. rendű alperes -ügyvéd útján. A IV. rendű alperes **Dr. Sz. K.** ügyvédtől a határozatot nem kapta meg, a felperesnek az adásvételről tudomása nem volt.

A felperes 2005. június 1-én levelet írt az I. és II. rendű alpereseknek, hivatkozva az egyezségekre és értesítette őket az örökrészük kifizetéséről, s hogy a határozatban foglaltak teljesítésére 2005. június 15-én 17 órakor Dr. Olasz József ügyvéd irodájában kerül sor.

Ezen időpontban a felperesen és a jogi képviselőn kívül az ügyvédi irodában megjelent az I. és II. rendű alperes, akik a tulajdoni hányaduk értékesítéséről nem számoltak be. A jogi képviselő a szerződéskötéshez a Takarnet-rendszerből lekérte az ingatlan tulajdoni lapját és megállapította, hogy az I. és II. rendű alperesek az ingatlanrészüket eladták a III. rendű alperesnek.

A felperes az I. és II. rendű alperesekre eső 75 472 Ft temetési költséget visszatartva 2 924 528 Ft megváltási árat ügyvédi letétbe helyezett és az jelenleg is ott található.

III. rendű alperes tulajdonostárs 2002. július 31-én a Nyíregyházi Városi Bíróságon pert indított a tulajdonostársai alperesek ellen, és módosított keresetében a tulajdoni hányadának megfelelő többlethasználati díj megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének idejétől.

A Nyíregyházi Városi Bíróság 2005. november 29-én meghozott ítéletével kötelezte a jelen per felperesét és IV. rendű alperesét a jelen per III. rendű alperese javára egyetemlegesen 2003. február 25-től 2005. november 30-ig felmerült 56 176 Ft hátralékos használati díj és

2005. december 1-től havi 1 778 Ft többlethasználati díj megfizetésére minden hónap 15. napjáig. Az ítélet indokolása tartalmazza, hogy a peres eljárás alatt elhunyt I.rendű alperes neve tulajdoni hányadának 2/3 részét III.rendű alperes neve adásvétel jogcímén megszerezte, melynek a bíróság döntésére kihatása nem volt, mert az újonnan szerzett tulajdoni hányadot I.rendű alperes nevére bentlakó özvegyi haszonélvezeti joga terheli.

Az ingatlanban a IV. rendű alperesnek fennállt 6/24 tulajdoni hányadára a földhivatal 2005. június 21. napján hozott határozatával tartás jogcímén - a IV. rendű alperes haszonélvezeti jogával terhelt - a tulajdonjogot a felperes javára jegyezte be.

A felperes módosított és pontosított elsődleges kereseti kérelmében kérte megállapítani, hogy az I. és II. rendű alperesek, valamint a III. rendű alperes között 2005. január 15-én megkötött adásvételi szerződés a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközés okából semmis. Kérte a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítását, az I. és II. rendű alperesek kötelezését arra, hogy az őket megillető tulajdoni illetőségüket - az általa fizetendő megváltási ár egyidejű megfizetése mellett - adják a tulajdonába. A IV-VI. rendű alpereseket ennek tűrésére kérte kötelezni.

Indokként hivatkozott arra, hogy az I-III. rendű alperesek magatartása kimeríti a jó erkölcsbe ütközés tényállását. A testvérei tudták, hogy édesapjuk a hagyatékát neki szánta, ezért is kötött velük egyezséget az örökrészük megváltására. Az adásvételi szerződést jobb tudomásuk ellenére - az egyezségben vállalt kötelezettségüket megszegve és annak ismeretében kötötték meg, hogy a felperes is próbálkozott hitelfelvétellel és azt a III. rendű alperes hiusította meg. A II. rendű alperes körülményeit, a III. rendű alperes vételi ajánlatát vele nem közölték, a végleges szerződés megkötését irányában nem kezdeményezték, az adásvételi szerződésről még akkor sem tájékoztatták, amikor az előszerződésnek minősülő egyezség teljesítése végett az ügyvédi irodában a felhívására megjelentek. Nem vitatta, hogy a II. rendű alperesi képviselő leveleit megkapta, de az a II. rendű alperes körülményeire semmilyen információt nem tartalmazott, nem adta okát a benne foglalt igénynek. Nem tudott a II. rendű alperes betegségéről, tarthatatlan helyzetéről, a kapcsolatuk ugyanis nem felhőtlen. A hagyatéki tárgyalás után a testvéreivel a kapcsolatot nem kereste, a pénz megszerzésével volt elfoglalva.

A III. rendű alperes is tudomással bírt a testvéreivel kötött egyezség tartalmáról, a hitel felvételéhez a hozzájárulását megtagadta, a szerződést szándékosan az ő megkerülésével, jó erkölcsbe ütköző módon kötötték meg.

Az I-II. rendű, valamint III. rendű alperesek kérték az elsődleges kereseti kérelem elutasítását.

Álláspontjuk szerint az adásvételi szerződés nem ütközik jó erkölcsbe. Az I. és II. rendű alperesek mindent megtettek annak érdekében, hogy a felperessel együttműködjenek, attól azonban a felperes elzárkózott, nem tájékoztatta őket arról, hogy képes az egyezség teljesítésére. A felperes tudott arról, hogy a II. rendű alperes egészségi állapota, lakhatási problémái sürgős pénzügyi megoldást igényeltek. A II. rendű alperest kizárták a perbeli ingatlanból, az I. és II. rendű alperesek többször is próbáltak oda bejutni, a felperessel kapcsolatot létesíteni, az édesanyjukat meglátogatni, de a felperes elzárkózott előlük. Azért mentek el Olasz József ügyvédi irodájába, mert remélték, hogy ott találkozhatnak az édesanyjukkal.

Az I. rendű alperes hivatkozott arra, hogy kifejezetten a II. rendű alperes érdekét tartotta szem előtt, a III. rendű alperes ugyanis attól tette függővé az ügyletkötést, ha ő is eladja a tulajdoni hányadát.

A III. rendű alperes hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor ő nem tudott arról, hogy a testvérek között írásbeli egyezség jött létre, az iratokat csak utólag olvasta el. Abban a tudatban volt, hogy a megegyezésük csak szóbeli, ezért annak ő nem tulajdonított jelentőséget, mint ahogy az I. és II. rendű alperesek sem. Tulajdonképpen csak élt a kínálkozó lehetőséggel és a II. rendű alperesnek is ezzel segíteni akart.

Az elsőfokú bíróság a felek közös kérelmére részíteleket hozott, és a felperes elsődleges kereseti kérelmét elutasította.

Ítéletének indokolásában a felek egyező előadása alapján megállapította, hogy a közjegyzői jegyzőkönyvbe foglalt egyezség a Ptk. 208. §-a (1) bekezdése szerinti előszerződésnek minősül, s a feleket az előszerződés teljesítésében is együttműködési kötelezettség terhelte. Megállapította, hogy az együttműködés az előszerződést kötő felek között nem volt meg, ennek hiánya azonban nem feltétlenül az I. és II. rendű alperesek terhére róható. Igaz ugyan, hogy a II. rendű alperes a súlyos betegségéről, elnehezült körülményeiről, pénzügyi nehézségeiről igazolható módon a felperest nem tájékoztatta, a hozzá intézett levélben sem a kérés okára nem utalt, sem a korábbi időpontban történő kölcsönös teljesítést nem kezdeményezett. A felperesnek ugyanakkor nyilvánvalóan tudnia kellett arról, hogy a II. rendű alperes még a perbeli ingatlanba történő beköltözése előtt az ingatlanát eladta, s miután őt kizárták az ingatlanból, a lakhatási gondjait meg kellett oldania. Ezért elvárható lett volna a felperestől, hogy a levél kézhezvételét követően a testvéreivel, vagy a jogi képviselővel a kapcsolatot felvegye, esetleg részletekben fizessen. A felperes volt az, aki nem volt hajlandó kapcsolatba lépni a testvéreivel semmilyen módon, kizárólag a 2005. június 1-én írt két soros levél jelentette közöttük a kapcsolatot a hagyatéki tárgyalás óta. Nem tájékoztatta a testvéreit a jelzáloghitel felvételi szándékáról sem, annak ellenére, hogy ők is ugyanolyan tulajdonostársak voltak, mint a nem rokon III. és V. rendű alperesek.

Az I. rendű alperesnek az előszerződés megszegésére semmilyen személyes oka nem volt, kizárólag a II. rendű alperesen akart segíteni.

A III. rendű alperes tudott arról, hogy a felperes azért akart hitelt felvenni, hogy kifizesse a testvéreit és ő ehhez nem járult hozzá, és értesült a felek egyezségéről is. Az írásbeli megállapodást azonban feltehetően nem látta, részletesen minden körülményre kiterjedő tájékoztatása nem bizonyított, mint ahogy nem bizonyított az sem, hogy **Dr. Sz. K.** ügyvédnek a szerződés megkötésekor tudomása volt a felek egyezségéről.

Mindezen körülményeket értékelve jogi álláspontja az volt, hogy az I. és II. rendű alperesek az előszerződést nem vitatottan megszegték, önmagában azonban a szerződésszegés többlettényállási elem híján az I-III. rendű alperesek részéről jó erkölcsbe ütközőnek nem minősíthető. A szerződésszegés ugyanis - ugyan nem helyeselhető -, de különféle okokból általában előfordul. A Ptk. 4. § (1) bekezdésére és a 200. § (2) bekezdésére hivatkozással kifejtette, hogy a jó erkölcsbe ütközés - az e tárgykörben megjelent eseti döntések által is megerősítetten - akkor állapítható meg, ha a szerződéssel elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetőleg a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, és ezért az általános társadalmi megítélés is egyértelműen

tisztességtelennek minősíti. A felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek közötti testvéri kapcsolat, valamint az, hogy az alperesek a szerződésszegő magatartásukkal a testvérüket fosztották meg egy kedvezőbb tulajdonosi pozíciótól és még 2005. június 15-én az ügyvédi irodában sem mondták el a szerződéskötést, bár nem minősíthető követendő magatartásnak, nem éri el a jó erkölcsbe ütközés szintjét.

Nem hagyható figyelmen kívül, hogy a II. rendű alperesnek nagy szüksége volt a pénzre, és az ingatlanrészüket az alperesek a felperessel kialakított ár alatt adták el, s a II. rendű alperes célja a gazdasági épület fűtésének mielőbbi megoldása, lakhatóvá tétele volt. A III. rendű alperes pedig élt a számára kedvező vételi lehetőséggel, mint a felperessel egyenrangú, szintén elővásárlásra jogosult tulajdonostárs.

A részítélet megváltoztatása és az elsődleges kereseti kérelmének történő helytadás iránt a felperes élt fellebbezéssel.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság széles körű bizonyítást folytatott le, a bizonyítási eljárás adatait azonban nem a Ptk. 206. §-a (1) bekezdésének megfelelően értékelte, egyes bizonyítékokat nem, vagy nem a súlyúknak megfelelően értékelt, vagy azokból helytelen következtetést vont le. Meglátása szerint az elsőfokú bíróság mérlegelése egyoldalú, az alperesek által elmondott információkon alapszik, és a felperesi érvelést figyelmen kívül hagyja. Minden erejével a vállalt kötelezettsége teljesítésére összpontosított, nem neki, hanem az I. és II. rendű alpereseknek kellett volna elsődlegesen vele a kapcsolatot keresni, az együttműködési kötelezettségüket ők szegték meg. A kötelezettségvállalásuk teljesítését befolyásoló lényeges körülményváltozásokat ugyanis nem hozták a tudomására, minden alapot nélkülöz az elsőfokú ítélet azon feltételezése, hogy neki tudomással kellett bírnia a II. rendű alperes lakhatási problémáiról. Minden szerződő fél, de még az okiratot szerkesztő ügyvéd is a szerződéskötés előtt tudomással bírt az írásbeli megállapodásról, azonban az ő ajánlatát a szerződő felek egybehangzóan komolytalannak tekintették. Az egyezség az apai hagyatékon fennálló közös tulajdonnak a végakarata szerinti megszüntetését célozta, ezért az ő megkerülésével és kijátszásával kötött szerződés erre is figyelemmel kimeríti a jó erkölcsbe ütközést.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú részítélet helybenhagyására irányult.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A §-ának (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és azt alaposnak találta.

Az ítélet tábla egyetért az elsőfokú bíróság mérlegelésével szemben a fellebbezésben megfogalmazott kifogásokkal. Az elsőfokú bíróság mérlegelésében ugyanis a Pp. 206. §-a (1) bekezdéséből fakadó komplexitás és okszerűség következetesen nem érvényesült. A jogi következtetései levonásakor a II. rendű alperes érdekeire összpontosított, a felperes érdeksérelmét kellő alapossággal nem vizsgálta, a közös tulajdon megszüntetése joga visszaélészerű gyakorlásának tilalma elkerülte figyelmét.

Az elsőfokú bíróság által is felhívott Ptk. 4. § (1) bekezdése alapján a polgári jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.

Helyes az elsőfokú bíróság megállapítása, hogy a közjegyzői jegyzőkönyvben rögzített, a közös tulajdon megszüntetésére irányuló megállapodás - annak alanyai által sem vitatottan - a Ptk. 208. §-ában szabályozott előszerződésnek minősül.

A Ptk. 208. §-ának (5) bekezdése alapján a szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beállott körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képes, vagy ha a körülmény alapján a szerződés megkötése után elállásnak, vagy felmondásnak lenne helye.

A (6) bekezdésre figyelemmel helyes az elsőfokú bíróság azon megállapítása is, hogy az előszerződésre is irányadó, a Ptk. 277. §-a (4) és (5) bekezdéseiben szabályozott együttműködési kötelezettség.

E szerint a felek a szerződés teljesítésében együttműködésre kötelesek. A kötelezettnek a szerződés teljesítése érdekében úgy kell eljárnia, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a jogosultnak pedig ugyanilyen módon elő kell segítenie a teljesítést.

A felek a szerződés teljesítését érintő minden lényeges körülményről kötelesek egymást tájékoztatni.

A teljesítés megvalósulásának elősegítése mind a kötelezettnek, mind a jogosultnak kötelezettsége. Az együttműködési kötelezettség (4) bekezdés szerinti meghatározása egyrészt a jogosult együttműködési kötelezettségének rögzítésével pozitív oldalról fogalmazza meg azt, amit a szerződésszegési szabályok a jogkövetkezmények előírásával kifejeznek; másrészt a kötelezetti oldalon a szerződéses főkötelezettséget meghaladó olyan magatartást ír elő, ami a jogosult érdekeinek kielégítéséhez szükséges.

Az (5) bekezdésben meghatározott magatartási szabály az együttműködési kötelezettség konkretizálása egy meghatározott tevékenységre, a tájékoztatásra. Az általános elvárhatóság keretein túllépve tájékoztatási kötelezettséget ír elő olyankor is, amikor megállapítható, hogy a teljesítés veszélybe került, vagy az előírt formában nem valósulhat meg, vagy lehetetlenült. (Polgári Törvénykönyv magyarázata, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó, 1992. Budapest, I/676. oldal.)

Helytálló az elsőfokú bíróság megállapítása, hogy a felperes és testvérei között - megromlott kapcsolatuk miatt - az előszerződés teljesítését elősegítő együttműködés nem érvényesült, alaptalanul támasztott azonban a felperessel szemben nagyobb elvárhatóságot.

A felperesen ugyanis csupán az adott helyzetben általában elvárható magatartás elmulasztásaként kérhető számon, hogy a II. rendű alperesi képviselő 2004. október 18-i, a kérés indokával adós levelére legalább a jogi képviselővel a kapcsolatfelvételt nem kereste.

Ennél nagyobb, az általánost meghaladó elvárhatóság állt fenn az I. és II. rendű alperesekkel szemben arra nézve, hogy az előszerződés teljesítését veszélyeztető, a II. rendű alperes körülményeiben, különösen egészségi állapotában bekövetkezett negatív változásokat, a II. rendű alperes súlyos pénzsűkét és a III. rendű alperes vételi ajánlatát a felperessel - ha szóban nem tudták elérni, írásban - közölgék a teljesítési határidőt, vagy a teljesítés módját illetően az előszerződés módosítását kezdeményezték. A tájékoztatási kötelezettségük teljesítésének elmaradása lényegesen súlyosabb a felperes terhén mutatkozó együttműködési hiányosságnál, és olyan peradat nem áll rendelkezésre, ami a mulasztásukat mentené.

Az I. és II. rendű alperesek nem bizonyították, hogy a II. rendű alperesnek a perbeli ingatlanból történt kizárása a felperes elhatározása lett volna, s hogy keresték volna a felperessel a tájékoztatása végett a személyes kapcsolatfelvételt. A II. rendű alperes maga adta elő, hogy az édesanyja még az édesapja életében megharagudott reá, és az édesanyja volt az, aki nem akart vele együtt lakni. A II. rendű alperes kizárása az ingatlanból jóval az egyezségkötés előtt, 2004. márciusában történt. Az egyezség megkötésekor a II. rendű alperes tisztában volt a saját anyagi helyzetével, és a lakása, illetve az építkezése állásával, a felperes által felajánlott teljesítési határidőt és módot minden észrevételezés nélkül elfogadta. Saját elmondása szerint az egészségi állapotának hanyatlásáról, műtéteiről, anyagi és lakhatási gondjairól a felperest nem tájékoztatta, s a felperesnek ama tényből, hogy a perbeli ingatlanból kizárását követően a II. rendű alperesnek a lakhatását más módon kellett megoldania, információk hiányában nem kellett gondolnia az előszerződés teljesítésének veszélyeztetettségére.

A felperes oldalán tájékoztatásra okot adó körülmény nem merült fel. A testvérek tudták, hogy a felperes kölcsön felhasználásával kívánja őket kifizetni, a II. rendű alperes nyilatkozata szerint ezt a közjegyző előtt mondta is, s a III. és V. rendű alperesektől tudták azt is, hogy ennek érdekében el is járt.

Alapítan az elsőfokú bíróság azon feltételezése, hogy a III. rendű alperes az előszerződés pontos tartalmát nem ismerhette. A III. rendű alperessel - tanú és ügyvéd jelenlétében is - a felperes a jelzáloghitelhez való hozzájárulásáról többször tárgyalt, az I. és II. rendű alperesek személyes előadása és I. rendű alperes nevére tanú vallomása pedig cáfolja **Dr. Sz. K.** szerződést szerkesztő ügyvéd azon vallomását, hogy az előszerződésről előzetesen nem tudott, tartalmát nem ismerte. Az I. és II. rendű alperesek állították, hogy a közjegyzői iratokat még a szerződéskötés előtt a jogi képviselőnek átadták, s megkérték őt arra is, hogy tájékozzék a felperesnél és a IV. rendű alperesnél. I. rendű alperes nevére tanúvallomása szerint az egyezség tartalmát a jogi képviselővel két-három alkalommal érdemben is megtárgyalták, azt értelmezték, és végezetül komolytalannak ítélték.

Mind a testvérek előszerződése, mind a keresettel támadott szerződés az I. és II. rendű alperesekkel fennállt közös tulajdon megszüntetését célozta.

A Ptk. 147. §-a szerint a közös tulajdon megszüntetését ugyan bármelyik tulajdonostárs követelheti, a közös tulajdon megszüntetése iránti jog sem gyakorolható azonban visszaélészerűen, a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sértő módon.

A polgári jogok gyakorlásának a Ptk. 4. §-ában megfogalmazott általános szabálya a közös tulajdon megszüntetése iránti szerződésre is irányadó. Ha a tulajdonostársak úgy kötnek szerződést, hogy azzal mások jogait, törvényes érdekeit csorbítják, vagy ezáltal illetéktelen előnyhöz jutnak, visszaélészerűen gyakorolják jogaikat, amelyet a Ptk. 5. §-ának (1) bekezdése és a Legfelsőbb Bíróság PK. 10. számú állásfoglalásának III. pontja is tilt. A közös tulajdon megszüntetésre ezért csak e jog rendeltetésszerű gyakorlása vezethet, azaz a tulajdonostársak a többieknek a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke figyelembe vételével szerződhetnek.

Az I. és II. rendű alperesek lakhatása a perbeli ingatlantól függetlenül megoldott volt, saját lakással rendelkeztek. A II. rendű alperes saját döntése volt, hogy a lakását értékesítette és építkezni kezdett, a lakhatását önmaga tette bizonytalanná. A III. rendű alperes

ajánlatának elfogadása a II. rendű alperesnek nem jelentett azonnali, gyors segítséget, hisz a vételár megfizetését hitelből, március 15-ig vállalta, mely időpontig a II. rendű alperes felé a teljesítésre a felperes is képes volt.

A III. rendű alperes a perbelivel szemközti ingatlanban lakik. A perbeli ingatlanban a tulajdoni hányadát ajándékozás jogcímén szerezte, a saját lakhatásához annak használatára szüksége nincs, azt más módon kívánta hasznosítani, melyre utal a még örökhagyó életében általa a többlethasználati díj megfizetése iránt indított per is. E perből is kifolyólag - az elsőfokú eljárásbeli nyilatkozata szerint - a felperessel rossz viszonyban volt, ez is motiválta, hogy a felperes jelzáloghiteléhez nem adta a hozzájárulását. A II. rendű alperes helyzetét kihasználva a személyes szükséglete hiányában csupán élt a kínálkozó lehetőséggel, és úgy gondolta, hogy majd jó lesz a leányának.

Az alperesekkel szemben a felperes és fia, valamint a IV. rendű alperes lakhatását a perbeli ingatlan biztosítja, a felperes a saját tulajdoni hányadának értékesítésével azonos, vagy hasonló körülmények között a lakását megoldani nem tudja. Az I. és II. rendű alperesek előadása szerint is a IV. rendű alperes mozgásképtelen, ápolásra, gondozásra szorul, amit számára a felperes nyújtott az egyezségkötés időpontjában is, s időközben ez a szolgáltatás tartási szerződéssel is realizálódott.

A II. rendű alperes nem vitatott érdeke a felperes tájékoztatásával és az előszerződés módosításának kezdeményezésével is érvényesülhetett volna, míg az alperesek által kötött adásvételi szerződés kirívóan súlyosan sérti a bentlakó tulajdonostárs felperesnek az ingatlan használatához, az I. és II. rendű alperesek tulajdoni hányadának megszerzéséhez fűződő méltányos érdekét, mely érdeksérelmet nem köteles tűrni.

Az ítéletábrának a fentiek együttes mérlegelésén alapuló álláspontja szerint az alperesek szerződéskötése rosszhiszemű, rendeltetésellenes joggyakorlásnak minősül, ami több pusztán szerződésszegésnél, nyilvánvalóan sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, az alperesek magatartását a társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti.

Ezért az alperesek között létrejött adásvételi szerződést jó erkölcsbe ütközőnek minősítette, mely okból az a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján semmis, s a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az I. és II. rendű, valamint a III. rendű alpereseket a szerződéskötést megelőző állapot helyreállításának tőrésére.

A felperes módosított és pontosított elsődleges kereseti kérelme a Pp. 3. §-ának (2) bekezdése alapján tartalma szerint a Ptk. 208. §-ának (3) bekezdése alapján a szerződés létrehozására irányult, mely kereseti kérelmet az ítéletábrá alaposnak talált, és a felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek között helyreállított tulajdonközösséget a tulajdonközösség megszüntetési szerződést létrehozva, az előszerződéssel egyező tartalommal megszüntette, és rendelkezett a földhivatal megkereséséről a változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése végett. (Inyvtv. 26. § (8) bek.)

Az ítéletábrá a fentiek szerint az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező rész szerint megváltoztatta.

Miután a felperes elsődleges kereseti kérelme sikeres volt, az ítélet tábla a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése, és a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése és 4/A §-ának (1) bekezdése alapján marasztalta az alpereseket a felperes javára a rendelkező rész szerint együttes első-és másodfokú perköltségben.

A pereszes alperesek a tulajdoni hányaduk arányában kötelesek a felperes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 15. §-ának (1) és (3) bekezdései alapján az Itv. 42.§.(1) bekezdése és 46. § (1) bekezdése alapján meghatározott mértékben az államnak utólag megtéríteni.

Miután az elsőfokú bíróság részítéletet hozott, s ennek következtében a felperes vagylagos kereseti kérelméről nem határozott, az ítélet tábla is a Pp. 215. §-ára figyelemmel részítélet meghozatalára szorítkozhatott, s az elsőfokú bíróságnak az általa folytatandó eljárásban a felperes vagylagos kereseti kérelméről kell határoznia.

D e b r e c e n, 2007. március hó 14.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Szabóné dr. Bélteki Erzsébet sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó