

A Fővárosi Ítéltábla dr. Mészáros Ágnes ügyvéd (fél címe 1) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Mátyás Dániel ügyvéd (fél címe 2) által képviselt I. rendű alperes neve (alperes címe) I. rendű, II. rendű alperes neve II. rendű, III. rendű alperes neve III. rendű, a IV. rendű alperes neve IV. rendű és az V. rendű alperes neve V. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében - amely perbe a dr. Mátyás Dániel ügyvéd (fél címe 2) által képviselt Alperesi beavatkozó (fél címe 3) az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott - a Budapest Környéki Törvényszék 2016. január 6. napján kelt 11.P.20.497/2015/13. számú ítélete ellen a felperes részéről 16. sorszám alatt előterjesztett és Pf/3. sorszám alatt megindokolt, valamint az I. rendű alperes és az alperesi beavatkozó részéről 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a következők szerint megváltoztatja:

- a ... helyrajzi számú ingatlan legkisebb árverési vételárát felemeli 63.900.000 (Hatvanhárommillió-kilencszázezer) forintra, amelyből a felperest 23.370.000 (Huszonhárommillió-háromszázhetven ezer) forint, az I. rendű alperest 40.530.000 (Negyvenmillió-ötszázharmincezer) forint illeti meg;
- mellőzi annak megállapítását, hogy az árverésre az 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 162. §-ában foglalt rendelkezései az irányadók;
- az I. rendű alperes által a felperes részére fizetendő perköltség összegét felemeli 475.000 (Négyszázhetvenötezer) forintra.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg 175.800 (Egyszázhetvenötezer-nyolcszáz) forint fellebbezési eljárási költséget a felperes részére.

A felperes által le nem rótt 528.000 (Ötszázhuszonnyolcezer) forint, valamint az I. rendű alperes által le nem rótt 1.341.600 forint (Egymillió-háromszáznegyvenegyezer-hatszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket egyaránt az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes személyenként 1/2 arányú közös tulajdonában áll a ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú 196 m² nagyságú (perbeli) lakás ingatlan, amely a 2002. július 2-án társasházzá alakított kétlakásos ikerháznak a fele része. Az ingatlant a felperes és az I. rendű alperes a 2002. június 4. napján megkötött adásvételi szerződéssel vásárolta meg 40.000.000 forint vételárért azzal, hogy a vételár egy részét bankkölcsönből teljesítik. Az eladó hozzájárult, hogy a vevők tulajdonjogát egymás között egyenlő arányban bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba, miután megfizettek a vételárból 25.000.000 forintot, és bemutatták a hitelt nyújtó bank kötelezettségvállaló nyilatkozatát [a szerződés 6. pontja]. A vételár megfizetéséhez a vevők 14.000.000 forint összegű kölcsönt vettek fel az OTP Banktól. A 2002. június 9-én megkötött kölcsönszerződésben rögzítették, hogy a 2009. június 31-ei lejáratú kölcsön törlesztését 2002. augusztus 1-jén kell megkezdeni, annak induló részlete 200.730 forint, amelyhez havi 9.000 forint kezelési költség járul. A kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjogot, és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be a megvásárolt ingatlan terhére az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlanba a felperes, a felperes előző kapcsolatából született gyermeke és a felperes élettársa, ... (az I. rendű alperes és házastársa, a beavatkozó fia), valamint az élettársak közös gyermeke költözött be. A felperes és ... élettársi kapcsolata 2004 decemberében véglegesen megszakadt, ekkor a felperes a két gyermekkel elköltözött az ingatlanból. Elköltözéséig a felperes gondoskodott a kölcsöntörlesztésről, de az ehhez szükséges pénzt élettársának a szülei bocsátották a rendelkezésére. Az élettársi kapcsolat megszakadását követően az I. rendű alperes folytatta a törlesztést; erre a célra 11.149.920 forintot fizetett meg. A kölcsön teljes kiegyenlítését követően, 2012-ben törölték a jelzálogjogot és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalmat az ingatlan-nyilvántartásból. Az I. rendű alperes és a beavatkozó 2006 őszén beköltöztek az ingatlanba, ott lakó fiuk 2007. június 30. napján elhunyt.

A felperes keresetében kérte a perbeli ingatlan közös tulajdonának a megszüntetését, és az I. rendű alperes kötelezését 2006. szeptember 1. napjától kezdődően többethasználati díj megfizetésére. Az I. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, de álláspontja szerint ennek céljából mindössze 5.500.000 forint megváltási árat kell megfizetnie a felperes részére, mivel a felperes csupán ilyen összeggel járult hozzá az ingatlan megvásárlásához. A többethasználati díj megfizetésére irányuló kereset tekintetében ellenkérelme az elutasítására irányult. Beszámítási kifogást terjesztett elő, és viszontkeresetet érvényesített, melyben - egyebek mellett - 70.632 forint közüzemi díjtartozás megfizetésére kérte kötelezni a felperest. A beavatkozó az I. rendű alperes pernyertességét támogatva vele egyező nyilatkozatokat tett. Az elsőfokú eljárás során a felperes és a II-V. rendű alperesek között a per megszüntetésére került.

Az elsőfokú bíróság 27.P.25.115/2005/217. számú ítéletével a perbeli ingatlan felperes tulajdonaként nyilvántartott 1/2 hányadát 22.604.680 forint megváltási ár megfizetése ellenében az I. rendű alperes tulajdonában adta. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy a megváltási árat 60 napon belül fizesse meg a felperesnek azzal, hogy annak hiánytalan átvételével egyidejűleg az I. rendű alperes köteles kiadni a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges

bejegyzési engedélyt. Megkereste a földhivatalt, hogy a bejegyzési engedély csatolását követően jegyezze be az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 2008. március 27. napja és 2013. március 31. napja között lejárt többlethasználati díj címén 60 napon belül fizessen meg a felperesnek 7.050.720 forintot és ezen összeg 2010. április 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint 2013. április 1. napjától kezdődően havi 109.790 forintot, továbbá 15 napon belül - közüzemi díj tartozás címén - 33.916 forintot. Ezt meghaladóan a keresetet és az I. rendű alperes „beszámítási igényét” elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2.198.500 forint perköltséget, továbbá 900.000 forint le nem rótt kereseti illetéket az állam javára. A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.769/2013/2. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, és árverési értékesítés útján rendelte el az ingatlan közös tulajdonának a megszüntetését. A legkisebb árverési vételárat 50.700.000 forintban állapította meg azzal, hogy ebből az összegből 19.776.000 forint illeti meg a felperest, 30.924.000 forint pedig az I. rendű alperest, míg a legkisebb árverési vételárat meghaladó összegből a felek egyenlő arányban részesülnek. Az I. rendű alperest arra kötelezte, hogy az ingatlant - ingóságaitól kiürítve adja az árverési vevő birtokába. Mellőzte az I. rendű alperes beszámítási igényének az elutasítására vonatkozó rendelkezést és a földhivatal megkeresését, míg egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Kúria Pfv.I.21.457/2014/17. számú végzésével a jogerős ítéletet az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedően, a viszontkereset, a közös tulajdon megszüntetése, és a perköltség tárgyában hatályon kívül helyezte, ebben a keretben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A felperes felülvizsgálati eljárási költségét 300.000 forintban, az I. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségét 500.000 forintban, míg a feljegyzett felülvizsgálati eljárási illetéket 1.714.700 forintban állapította meg. Rámutatott: sem az első-, sem a másodfokú bíróság nem bírálta el az I. rendű alperes pontosított viszontkeresetét, melyben megszünt polgári jogi társaság vagyoni hozzájárulásának elszámolása címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzettektől eltérő tulajdoni hányadok megállapítását kérte. Az új eljárásra adott utasításai szerint - amennyiben az I. rendű alperes a viszontkeresetet fenntartja, úgy - a viszontkereset érdemi elbírálásának a függvényében kell döntést hozni a közös tulajdon megszüntetéséről. Az ügy érdemére vonatkozóan kifejtette: az eljáró bíróságok nem értékelték kell súllyal a gyermekelhelyezési perben tett felperesi nyilatkozatot, amely szerint elköltözéséig a bankkölcson törlesztőrészleteire az élettársa szüleinek a cége utalt át havi 200.000 forintot, és ezt a pénzt utalta tovább a bank felé. A felperes nyilatkozatát összevetve a jelen perben felmerült bizonyítékokkal arra a következtetésre jutott, hogy a 2002 szeptemberétől - 2004 decemberéig terjedő időszakban a törlesztőrészletek forrását az I. rendű alperes és a beavatkozó tulajdonában álló ... Kft.-ből származó összegek jelentették, melynek következtében az alperes javára - a jogerős ítéletben megjelölt összegben felül - további 2.970.660 forint számolható el.

A megismételt eljárásban a felperes fenntartotta a perbeli ingatlan közös tulajdonának a megszüntetésére irányuló keresetét, és - mivel az I. rendű

alperes nem rendelkezik megfelelő teljesítőképességgel - az ingatlan árverési értékesítését indítványozta. Előadta, hogy a legutóbbi szakértői vélemény beszerzése óta az ingatlanárak jelentős mértékben megemelkedtek, ezért a szakvélemény aktualizálását kérte.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hangsúlyozta, hogy egészségi állapota erősen megromlott, férje is súlyos betegségekben szenved, így jelenlegi fizikai állapotuk nem teszi lehetővé az ingatlan elhagyását. A közös tulajdon megszüntetése esetén nem vállalta a kiköltözést, bentlakása biztosítására holtig tartó haszonélvezeti jog alapítását kérte azzal, hogy annak értékcsökkentő hatása őt terheli. Módosított viszontkeresetében a felperes tulajdoni hányadát 12,85 részben, míg az őt megillető tulajdoni hányadot 87,15 részben kérte megállapítani. Fenntartotta, hogy a felperes mindössze 5.500.000 forinttal járult hozzá az ingatlan vételárához, és a bankkölcsön törlesztésében sem vett részt, így az általa megjelölt arányokhoz igazodóan elsődlegesen jogalap nélküli gazdagodás, másodlagosan kártérítés, harmadlagosan adásvétel, negyedlegesen polgári jogi társaság, ötödlegesen szerződés módosítás jogcímén terheli a felperest elszámolási kötelezettség.

A felperes ellenkérelme a viszontkereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a viszontkeresetet, és elrendelte a perbeli ingatlan közös tulajdonának árverés útján történő megszüntetését. A legkisebb árverési vételárat 50.700.000 forintban állapította meg azzal, hogy abból a felperest 16.770.164 forint, az I. rendű alperest 33.929.836 forint illeti meg, míg a legkisebb árverési vételárat meghaladó összeget 1/2-1/2 arányban kell megosztani a felek között. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy sikeres árverés esetén az ingatlan egészét bocsássa az árverési vevő birtokába. Megállapította, hogy az árverésre a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 162. §-ának a rendelkezései is irányadóak. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 55.299 forint perköltséget, megállapítva, hogy ezt meghaladóan a perrel felmerült költségeiket a felek maguk viselik, míg a le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli.

Döntésének jogi indokolása szerint - a Kúria új eljárásra adott utasításainak megfelelően - először a tulajdoni arányok megváltoztatására irányuló viszontkereset megalapozottságát vizsgálta. Kifejtette, adásvétel esetén a szerződő felek egyszeri szolgáltatásra kötelesek, nem alakul ki közöttük tartós jogviszony, ezért a perbeli ingatlan megvásárlására kötött szerződés utólagos módosítására nincsen lehetőség. Ezen túlmenően szerződésmódosításnak csak az tekinthető, ha a módosítás az egymással szemben álló feleket érinti, azonos oldalon álló személyeket érintően a kötelelem módosítása nem minősül szerződésmódosításnak. Álláspontja szerint az I. rendű alperes tulajdonszerzését a fia javára juttatott jogszerzésnek kell tekinteni. Ezt alátámasztja az a körülmény, hogy a feleknek nem volt közös gazdasági célja, amely nélkül nem jöhetett létre közöttük polgári jogi társaság. Ez a helyzet magyarázatot ad arra, hogy a felek vételárához való eltérő arányú hozzájárulása miért nem jut jelentőséghez. Kifejtette: az I. rendű alperes a per kezdeti szakaszában maga is előadta, hogy kedvelte a felperest, és bízott abban, hogy

a - korábbi megszakítást követően - helyreállított élettársi kapcsolat tartós lesz a fia és a felperes között. Erre a bizalmi viszonyra figyelemmel az egyenlő arányú jogszerzést megalapozza, hogy a felperes is rendelkezett anyagi forrással a vételár megfizetésére, hiszen eladott egy ingatlant, és őt illette meg a vásárláshoz felvett bankhitel fele összege. Valójában az I. rendű alperes a tulajdoni arányok módosítására irányuló igényét arra a meghiúsult várakozásra alapítja, hogy a felperes és a fia közötti életközösség mégsem bizonyult tartósnak. Ez az ok azonban nem teszi lehetővé a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak az alkalmazását. Rámutatott: a felperes nem tanúsított olyan jogellenes magatartást, amely kártérítésre adna alapot, így a tulajdoni arányok ezen a jogcímen nem változtathatóak meg. Megjegyezte, hogy a többlethasználati díj iránti kereset tekintetében a korábbi ítélet jogerőre emelkedett, aszerint az I. rendű alperes fizetési kötelezettsége az ingatlan felperes tulajdonában álló 1/2 részének a többlethasználatán alapul, vagyis a többlethasználati díjra vonatkozó jogerős döntés sem teszi lehetővé a tulajdoni arányok módosítását. A viszontkereset megalapozatlansága folytán a nyilvántartott tulajdoni hányadoknak megfelelően a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 148. § (3) bekezdése alapján árverési értékesítés elrendelésével döntött a közös tulajdon megszüntetéséről. Nem tartotta szükségesnek a korábbi szakvélemény aktualizálását, mivel a felperes által csatolt hirdetések nem alkalmasak annak valószínűsítésére, hogy valamennyi ingatlant érintően és az ország egészére kiterjedően bekövetkezett az ingatlanárak emelkedése. A becsatolt hirdetések egyébként is csupán a kínálati árakat szemléltetik, és az sem állapítható meg, hogy a hirdetett ingatlanok hasonló paraméterekkel rendelkeznek-e, mint a perbeli ingatlan. Ennélfogva a felek korábban megtett egybehangzó nyilatkozata alapján állapította meg az ingatlan forgalmi értékét, és azzal egyezően határozta meg a legalacsonyabb árverési vételárát. Nem látott okot az I. rendű alperes bennmaradásának a biztosítására és ennek érdekében haszonélvezeti jog alapítására, valamint a vételár csökkentésére, mivel az I. rendű alperes és férje méltányolható lakásigényét messze meghaladja a perbeli ingatlan, különös tekintettel arra, hogy nem várható a család bővülése, illetve a fiatalabb generáció odaköltözése. Emellett rámutatott: az I. rendű alperesnek jutó árverési vételár elegendő fedezetet biztosít egy megfelelő színvonalú lakás megvételére. Számításai szerint - a Kúria iránymutatására figyelemmel - többlet kölcsöntörlesztés címén 8.545.920 forint, közüzemi díj címén pedig további 33.916 forinttal tartozik a felperes az I. rendű alperesnek, ezen összegek beszámításával határozta meg a legkisebb árverési vételár felosztását. A közös tulajdon megszüntetési perekben irányadó általános perköltségviselési szabályra tekintettel a - felperes által előlegezett - szakértői díjat megosztotta a felek között, míg a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján úgy rendelkezett, hogy ezt meghaladóan felmerült egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes, valamint az I. rendű alperes és a beavatkozó egyaránt fellebbezést jelentett be.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, és a legkisebb árverési vételár 63.900.000 forintra történő felemelését, valamint a perköltség pernyertesség-pervesztesség arányában történő megosztását kérte. Másodlagos fellebbezési kérelme a hatályon kívül helyezésre irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú

bíróság megalapozatlanul határozta meg a perbeli ingatlan forgalmi értékét, a szakértői vélemény beszerzése óta ugyanis több, mint három év telt el, és időközben az ingatlanpiac jelentős változáson ment keresztül. Az ingatlanárak növekedése köztudomású tény, amit az általa csatolt hirdetések is alátámasztottak. Ennélfogva az elsőfokú bíróságnak el kellett volna rendelnie a szakértői bizonyítás kiegészítését, különös tekintettel arra, hogy a szakvélemény aktualizálását az alperes is indítványozta.

Az I. rendű alperes és a beavatkozó fellebbezése elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére irányult. Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, és a kereset teljes elutasítását kérték. A közös tulajdon megszüntetése esetén a viszontkereset maradéktalan teljesítését kérték, akként, hogy a bennmaradás érdekében a bíróság alapítson holtig tartó hasznélvezeti jogot az I. rendű alperes javára. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság több olyan lényeges eljárási szabálysértést vétett, ami ítéletének a hatályon kívül helyezését indokolja. Ezek közé tartozik, hogy a felperessel egyező indítványuk ellenére sem rendelte el a szakértői vélemény aktualizálását, így kellő szakértelem nélkül, megalapozatlanul határozta meg az ingatlan forgalmi értékét, illetve a legkisebb árverési vételárat. Azt is az eljárási szabályok megsértéseként értékelték, hogy az elsőfokú bíróság nem bírálta el az adásvétel jogcímén érvényesített viszontkeresetet. Vélekedésük szerint az elsőfokú bíróság hiányosan állapította meg az ítélezés alapjául szolgáló tényállást is, hiszen nem vette figyelembe, hogy a perbeli ingatlan vételárának a kifizetése érdekében az I. rendű alperes 28.000.000 forintért értékesítette Budaörs, Baross utca 4. szám alatti ingatlanát is. Ez azt jelenti, hogy a perbeli ingatlan 1/2 részének a megszerzése érdekében az I. rendű alperes - a felperestől eltérően - két ingatlant adott el, vagyis teljesen okszerűtlen az elsőfokú bíróságnak az a következtetése, hogy célszerű volt az 50-50%-os szerzési arány megállapítása. Az elsőfokú bíróság tévesen rögzítette, hogy a felperesnek rendelkezésére állt a vételár fele összege, annak a felderítését pedig elmulasztotta, hogy a vételárhoz a vevők mikor és milyen összegben járultak hozzá, holott a teljesítéseknek ügydöntő jelentőséget kellett volna tulajdonítania. Érvelésük szerint az elsőfokú bíróság a hiányosan megállapított és feltételezéseken alapuló tényállásból helytelen jogi következtetéseket vont le. Rámutattak: megfelel a valóságnak, hogy az I. rendű alperes ingatlanai eladásával a fia és a felperes boldogulását kívánta szolgálni. A jogügylet tehát egy „személyes” jószándékú célt szolgált, ami nem zárja ki annak gazdasági voltát. Fenntartották a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett viszontkereseti kérelemmel kapcsolatos érvelésüket, és rámutattak: az elsőfokú bíróság más indokok alapján és feltételelesen megállapított körülmény figyelembevételével találta megalapozatlannak ezt a viszontkereseti jogcímet. Előadták, hogy a felperes által okozott kár összege 15.900.000 forint, hiszen a felperesnek nem 5.500.000 forintot, hanem 21.400.000 forintot kellett volna teljesítenie a vételárból. Ez pedig azt jelenti, hogy a kártérítési igény valamennyi törvényben meghatározott feltétele megvalósult. A viszontkereset megalapozottsága ellenére azért kérték elsődlegesen a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasítását, mert magas életkoruk, betegségeik és mozgásképességük beszűkülése miatt nem képesek kiköltözni az ingatlanból. Előadták, hogy az I. rendű alperes súlyos

betegségei miatt számos kezelésen és műtéten esett át, kiújult daganata miatt további műtéti terápiára szorul. Az utóbbi betegsége és az érzékszervei miatt fekvőbeteg, mozgása nagymértékben korlátozott, ezért árverés esetén sem képes a kiköltözésre. Hangsúlyozták, hogy egyetlen gyermekük halála miatt nem számíthatnak más segítségére, így idős koruknál fogva súlyos érdeksérelmet jelentene, ha el kellene hagyniuk az ingatlan. Nem vitatták, hogy haszonélvezeti jog alapítása esetén annak értékcsökkentő hatását az I. rendű alperesnek kell viselnie. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság nem teljes körűen rendelkezett a perköltségek viseléséről sem, mivel a Kúria előtt felmerült eljárási költségeiket nem vette figyelembe.

A felperes az I. rendű alperes és a beavatkozó fellebbezésére vonatkozó ellenkérelmében azt kérte, hogy a bíróság a fellebbezésnek ne adjon helyt. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a jogszabályoknak megfelelően döntött a viszontkereset elutasításáról. Hangsúlyozta, hogy nem jogalap nélkül, hanem adásvétel jogcímén szerezte meg az ingatlan 1/2 részét, az I. rendű alperes által megjelölt többletteljesítés egyébként is elszámolási jogviszonyt hoz létre, de tulajdonjogot nem keletkeztethet. A kártérítés szabályai azért nem alkalmazhatóak, mert az I. rendű alperest ért „kár” és az általa tanúsított magatartás között nincsen okozati összefüggés. Az I. rendű alperes adásvétel jogcímén sem szerezhet többlettulajdont, hiszen e tekintetben nem jött létre közöttük írásbeli szerződés. Polgári jogi társasági szerződést sem köthettek, mivel az I. rendű alperessel nem volt gazdasági tevékenységet igénylő közös céljuk, így az I. rendű alperes ezen a jogcímen sem szerezhet 1/2 részt meghaladó tulajdonjogot. Érvelése szerint a közös tulajdon megszüntetése a per időtartamára figyelemmel nem sértheti az I. rendű alperes méltányos érdekeit, hiszen a per megindítása óta, azaz több mint 10 éve, tudatában van, hogy a közös tulajdon megszüntetésre fog kerülni. Ebben a helyzetben őt érné súlyos érdeksérelme, ha a bíróság haszonélvezeti jogot alapítana az I. rendű alperes javára, amely nagy valószínűséggel megghiúsítaná az ingatlan sikeres árverését.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése részben megalapozott, az I. rendű alperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan állapította meg, mivel nem derítette fel az ingatlan aktuális forgalmi értékét. E tekintetben, a Fővárosi Ítéltábla a tényállást kiegészíti azzal, hogy az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 63.900.000 forint. Az ekként kiegészített tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla nem minden tekintetben értett egyet az elsőfokú bíróság érdemi döntésével, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - részben megváltoztatta.

A Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának először azt kellett megvizsgálnia, hogy szükség van-e az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére. A Pp. 252. § (2) bekezdése értelmében az eljárási szabályok lényeges megsértése csak abban az esetben indokolja a hatályon kívül helyezést, ha emiatt a tárgyalás

megismétlése, illetőleg kiegészítése válik szükségessé. Az elsőfokú bíróság valóban elkövetett egy - lényegesnek nem tekinthető, csekély súlyú - eljárási szabálysértést azzal, hogy az öt különböző jogcímen érvényesített viszontkereset közül az „adásvétel” jogcímen érvényesített igény elutasításának az indokát nem jelölte meg. Ez az eljárási szabálysértés azonban a fellebbezési eljárás keretein belül is orvosolható volt, a Fővárosi Ítéltábla jogerős ítéletének az indokolását kiegészítette az adásvétel jogcímen érvényesített viszontkereset megalapozatlanságára vonatkozó okfejtéssel.

A Fővárosi Ítéltábla abban egyetértett a felekkel, hogy az elsőfokú bíróság indokolatlanul utasította el a szakértői bizonyításra irányuló felperesi indítványt, hiszen - nyilatkozataik tartalmából kitűnően - a felek nem tartották fenn az ingatlan forgalmi értékére vonatkozó korábbi egyező előadásukat, ezért e tekintetben további bizonyításra lett volna szükség. A szakértői vélemény aktualizálása azonban nem minősül olyan nagyterjedelmű bizonyításnak, amely a másodfokú eljárás keretein belül nem végezhető el, ezért a Pp. 252. § (3) bekezdésének az alkalmazására nem volt indok. Végül a másodfokú eljárás során a további bizonyítás okafigyottá vált, mivel a felek a fellebbezési tárgyaláson ismét egyezően határozták meg a perbeli ingatlan jelenlegi forgalmi értékét [Pp. 163. § (2) bekezdés]. A felek forgalmi értékre tett egyező nyilatkozatára figyelemmel a jogvita elbírálása szempontjából ügydöntő jelentőséghez jutó tények tisztázásra kerültek, ezért a Fővárosi Ítéltábla - a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján - az ügy érdemében hozta meg a döntését.

A kereset tartalmára figyelemmel a per tárgya a perbeli ingatlan közös tulajdonának a megszüntetése volt, az erre irányuló kereset eldöntésének az előkérdése - a Kúria iránymutatása szerint - a bejegyzettől eltérő tulajdoni hányadokra vonatkozó viszontkereset elbírálása. Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság elsődlegesen a viszontkereset megalapozottságát vizsgálta, a viszontkereset elutasításáról rendelkező érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, lényegében annak jogi indokolását is osztotta, amit azonban a fellebbezésre tekintettel kiegészített a következőkkel.

A viszontkereset elbírálására vonatkozó eljárási rendet meghatározza az a körülmény, hogy az I. rendű alperes a viszontkeresetet öt különböző eshetőlegesen (vagylagosan) előterjesztett jogcímen érvényesítette. A viszontkereset érvényesítésének ez a módja azt vonja maga után, hogy először a sorrendben előbb álló jogcím megalapozottságáról kell döntení, és csak abban az esetben lehet áttérni a sorrendben később megjelölt jogcím vizsgálatára, ha a megelőző jogcímen érvényesített viszontkeresetet a bíróság megalapozatlannak találja. A viszontkereset jogcímenek az I. rendű alperes által felállított sorrendje a bíróságot is köti, ettől a sorrendtől az elsőfokú bíróság indokolatlanul tért el, amit a Fővárosi Ítéltábla akként orvosolt, hogy az I. rendű alperes által felállított sorrendet tekintette irányadónak.

Az érdemi elbírálást megelőzően a Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy a megismételt eljárásban előterjesztett viszontkereseti kérelem - tartalmát tekintve - nem érinti a nyilvántartott tulajdoni arányokat, hiszen az I. rendű alperes nem kérte, hogy a bíróság 1/2 részt meghaladó mértékben

rendelje el tulajdonjoga bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, és ennek türéseire kötelezze a felperest. Az I. rendű alperes kérelme valójában az árverési vételár nyilvántartott tulajdoni hányadoktól eltérő felosztására irányult, melynek alátámasztására kizárólag olyan kötelmi jogcímeket jelölt meg, amelyek nem szolgálnak jogalapul a tulajdonszerzéshez.

Az I. rendű alperes álláspontja szerint jogalap nélküli gazdagodás jogcímén 15.900.000 forint visszatérítésére tarthat igényt, amely az 1/2 részen felül további 3715/10000 tulajdoni hányadnak felel meg. Az I. rendű alperes arra alapította ezt az érvelését, hogy nagyobb arányban járult hozzá az ingatlan megszerzéséhez mint a felperes, ezzel az érveléssel a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet.

A régi Ptk. 361. § (1) bekezdése szerint a jogalap nélküli gazdagodás pénzfizetési kötelezettséget von maga után, a gazdagodó fél köteles visszatéríteni azt a vagyoni előnyt, amihez másnak a rovására jutott hozzá. Ezen a jogalapon tehát az I. rendű alperes nem szerezhethet a nyilvántartott 1/2 ingatlanrésznél nagyobb tulajdoni hányadot. Ettől függetlenül szubszidiárius jellegüknél fogva a jogalap nélküli gazdagodás szabályai nem alkalmazhatóak a felperes és az I. rendű alperes jogviszonyára, hiszen a felek szerződésben határozták meg, hogy a közösen megvásárolt ingatlannak milyen arányban válnak a társtulajdonosaivá. Tulajdonjoguk - a jelenlegi tulajdoni arányok - ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a 2002. június 4. napján megkötött adásvételi szerződésben foglalt megállapodásukon alapul, melyben vevőként egybehangzóan úgy nyilatkoztak, hogy egymás között fele-fele arányban tartanak igényt tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére (adásvételi szerződés 6. pontja). A szerződésből kitűnően tulajdoni hányaduk nagyságát és a tulajdoni arányok meghatározását a vevők nem tették függővé attól, hogy milyen mértékben járulnak hozzá a vételárhoz. A szerződéses megállapodásnak megfelelő tulajdoni arányok utóbb nem vitathatóak azon az alapon, hogy a felperes kevesebb mint fele részben járult hozzá a vételárhoz, hiszen az 1/2 tulajdoni hányad megszerzésével a felperes nem jogalap nélkül gazdagodott.

A régi Ptk. 334. § (1) bekezdése a peres felek egymás közötti jogviszonyára nem alkalmazható. Ez a szabály azt határozza meg, hogy a másik oldalon álló szerződő fél, az ingatlan eladója mindkét vevőtől - a felperestől és az I. rendű alperestől is - csak a vételár rá eső 1/2 részét követelhetne volna. A vevők egymás közötti viszonyát - a már kifejtettek szerint - az adásvételi szerződésben kifejezésre juttatott, egyező akaratnyilatkozatuk határozza meg. Erre tekintettel szükségtelen volt annak vizsgálata, hogy a felek milyen anyagi forrásból fizették ki a vételárat, hiszen - a vételár teljesítéséhez való hozzájárulásuktól függetlenül - egyértelműen úgy rendelkeztek, hogy egymás között 1/2-1/2 arányban szereznek tulajdonjogot.

Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a viszontkereset másodlagosan megjelölt jogcíme is megalapozatlan, mivel a kártérítési kereset régi Ptk. 339. § (1) bekezdésében foglalt konjunktív feltételek nem teljesültek. A felperes az adásvételi szerződés alapján, a szerződésben résztvevő felekkel - köztük az I. rendű alperessel - kötött megállapodása alapján szerezte meg az ingatlan 1/2 részét. Ez a jogügylet

nem tekinthető jogellenesnek, vagyis a felperes nem tanúsított olyan jogellenes magatartást, amellyel okozati összefüggésben az I. rendű alperest kár érte, vagyis a felperest nem terheli kártérítő felelősség az I. rendű alperes irányában.

Az I. rendű alperes az adásvétel jogcímén érvényesített viszontkeresetet a régi Ptk. 338. § (1) bekezdésére alapította, amely szerint az egyetemleges kötelezetteket a kötelezettség egymás között egyenlő arányban terheli. Az I. rendű alperes azzal érvelt, hogy egyetemleges adóstársként joga van a felperes helyett fizetett vételár és a helyette törlesztett kölcsön elszámolására. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a kölcsönszerződésben megjelölt egyetemleges adóstársi kötelezettség nem hoz létre a felek között adásvételi szerződést, az egyetemleges kötelezettek egymás közötti elszámolása a másik társkötelezettrel szemben legfeljebb pénzbeli megtérítési követelést alapozhat meg, ezt a kötelmi igényt viszont nem lehet tulajdonszerzési jogcímnek minősíteni.

Az I. rendű alperes arra is alaptalanul hivatkozott, hogy a felperessel polgári jogi társaság létesítésére irányuló társasági szerződést kötött. A régi Ptk. 568. § (1) bekezdése értelmében a polgári jogi társaságnak az a lényege, hogy a felek gazdasági tevékenységet is igénylő közös céljuk elérése érdekében együttműködnek, és az ehhez szükséges vagyoni hozzájárulást közös rendelkezésre bocsátják. A társasági szerződés tehát tartós jogviszonyt feltételez, hiszen a közös gazdasági tevékenység és együttműködés hosszabb távra szól, az a szerződés céljának az eléréséig tart. A felek között létrejött jogviszony a polgári jogi társaság törvényben meghatározott lényeges tartalmi elemeit nem fedi le, e nélkül társasági szerződés létrejöttét megállapítani nem lehetett. A társasági szerződés létrejöttét eleve kizárja az a tény, hogy a felek nem ilyen típusú szerződést, hanem adásvételi szerződést kötöttek az ingatlan eladójával, majd pedig kölcsönszerződést a vételárhoz hitelt nyújtó pénzintézettel. Ebből következően a felek együttműködése az általuk megkötött szerződésekből eredő kötelezettségeik teljesítésére korlátozódott, a teljesítés során tanúsított együttműködő magatartásukat nem lehet egy más típusú szerződés megkötésének tekinteni [rég Ptk. 277. § (4) bekezdés].

A Fővárosi Ítéltábla abban is egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy a régi Ptk. 241. §-a szerint nincsen lehetőség az adásvételi szerződés utólagos módosítására. Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy az adásvételi szerződés célja az ingatlan tulajdonjogának az átruházása volt, és sem az előadó, sem a vevők részéről nem kapcsolódott a szerződéshez hosszabb időszakon át teljesítendő szolgáltatás, illetve ellenszolgáltatás. A tulajdonjog átruházása bekövetkezett azzal, hogy a vevők tulajdonjogát bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba [rég Ptk. 117. § (3) bekezdés], a szerződés teljesülése után pedig értelemszerűen nem kerülhet sor annak a módosítására.

A viszontkereset valamennyi I. rendű alperes által megjelölt jogcímének a megalapozatlansága folytán az elsőfokú bíróság helytállóan döntött az elutasításáról, így a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elbírálása során abból kellett kiindulni, hogy a felek – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzettek szerint – 1/2-1/2 arányban a

társtulajdonosai az ingatlannak. A megismételt eljárásban az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult arra hivatkozással, hogy betegségeik miatt sem ő, sem a házastársa nem képes kiköltözni az ingatlanból. A Fővárosi Ítéltábla egyetértett abban az elsőfokú bírósággal, hogy ez az ok nem indokolhatja a kereset elutasítását.

A régi Ptk. 147. §-a szerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti. Az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VII. pontjában adott iránymutatás szerint a kereset elutasítására akkor kerülhet sor, ha a tulajdonostárs ezt a jogát visszaélésszerűen gyakorolja, továbbá, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti. A felperes részéről visszaélésszerű joggyakorlásra nem merült fel adat, erre az I. rendű alperes sem hivatkozott, így emiatt nem kerülhet sor a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset elutasítására.

Az I. rendű alperest nem éri érdeksérelem a közös tulajdon megszüntetése miatt, hiszen az ingatlan nagy értéke folytán, sikeres árverés esetén a neki jutó vételár fedezetet biztosít egy megfelelő lakhatást biztosító, kisebb alapterületű ingatlan megvételére és emellett a költözés költségeire is. Ebben az esetben a kiköltözést nem saját magának és házastársának kell lebonyolítaniuk, hanem ezzel megbízhatnak egy költöztetéssel foglalkozó vállalkozót, így a betegségeikből eredő mozgáskorlátozottság és magas életkoruk nem lehet akadálya a kiköltözés megvalósításának.

Az előzőekben kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor sikeres árverés esetére kiköltözésre kötelezte az I. rendű alperest és nem találta indokoltnak bennmaradása biztosítása céljából haszonélvezeti jog alapítását. Hatályon kívül helyező végzésében a Kúria is azt az iránymutatást adta: fokozott szigorúsággal kell vizsgálni, hogy az I. rendű alperes feljogosítható-e a bennmaradásra. A felperes érdekeit ez súlyosan sértené, hiszen hosszú ideje el van zárva az ingatlan birtoklásától és használatától. Az I. rendű alperesnek viszont a per megindítása óta számolnia kellett azzal, hogy az ingatlan közös tulajdona megszüntetésre fog kerülni, és amennyiben nem vállalja vagy nem képes a felperes tulajdoni hányadának a megváltására, úgy ki kell költöznie az ingatlanból. A jóhiszemű joggyakorlás követelményeire figyelemmel elvárható lett volna az I. rendű alperestől, hogy a per megindítása óta eltelt időszakban felkészüljön az ingatlanból való kiköltözésre. Mindemellett az is ellene szól az I. rendű alperes bennmaradásra való feljogosításának, hogy a háromszintes családi ház két felső szintjét sem ő, sem a házastársa nem tudja használni. Ezen a helyzeten a bennmaradásra való feljogosításuk sem változtatna, hiszen a családi ház felső szintjeit akkor sem tudnák megközelíteni, ha jogosulttá válnának a bennmaradásra. Az I. rendű alperes tehát - kérelme teljesítése esetén - egy számára nagyobb részben használhatatlan ingatlanon szerezne haszonélvezeti jogot. Minderre figyelemmel az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésének a főszabálya szerint az I. rendű alperes sikeres árverés esetén köteles kiköltözni az ingatlanból [1/2008. (V. 19.) PK vélemény II. pontja].

A fellebbezési eljárás során már nem volt vitás a felek között, hogy a közös tulajdon megszüntetése esetén kizárólag a régi Ptk. 148. § (3)

bekezdésében szabályozott árverési értékesítés rendelhető el. A viszontkereset eredménytelensége folytán nem volt ok arra, hogy a Fővárosi Ítéltábla eltérjen az árverési vételár felosztásának az elsőfokú bíróság által meghatározott módjától. A legkisebb árverési vételár meghatározása során azonban a felek fellebbezési tárgyaláson tett egyező nyilatkozatához igazodott, és azt 63.900.000 forintban állapította meg. Az így meghatározott legkisebb vételárat a végrehajtás során a végrehajtó nem szállíthatja le, és a végrehajtást elrendelő bíróság is csak akkor, ha ebben a felek megállapodtak és a legkisebb vételár alacsonyabb összegben történő meghatározását közösen kéri [1/2008. (V. 19.) PK vélemény V. pontja].

A tulajdoni hányadok arányában a legalacsonyabb árverési vételár fele-fele arányban illetné meg a társtulajdonosokat, amely személyenként 31.950.000 forintot tesz ki. A felperesnek jutó összegből azonban - a felperes által sem vitatottan - az elsőfokú bíróság által elszámolt módon és összegben le kell vonni az az I. rendű alperes által megfizetett OTP kölcsöntörlesztést és közüzemi díj hátralékot, minek következtében - ezres helyi értékű kerekítést alkalmazva - a felperest 23.370.000 forint, az I. rend alperest 40.530.000 forint illeti meg.

Végrehajtás kérése esetén a közös tulajdonban álló ingatlan árverési értékesítését a Vht. szabályai szerint kell lefolytatni, a törvény rendelkezései irányadóak, mind a végrehajtást elrendelő bíróságra, mind a bírósági végrehajtó részére, akkor is, ha ez nincs belefoglalva a közös tulajdon megszüntetéséről rendelkező ítéletbe. A Fővárosi Ítéltábla ezért mellőzte az elsőfokú bíróság ítéletének a rendelkező részéből a Vht. 162. §-ára való utalást.

A Fővárosi Ítéltábla nem látott okot arra, hogy eltérjen a közös tulajdon megszüntetési perekben irányadó általános költségviselési szabályoktól, mivel erre egyik fél magatartása sem adott okot. Ennek a szabálynak a szem előtt tartásával helytállóan rendelkezett úgy az elsőfokú bíróság, hogy a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik. Az elsőfokú bíróság azonban azt nem értékelte, hogy a többlethasználati díj iránti kereset tekintetében a felperes pernyertessége hozzávetőlegesen 75%-os. Ezt az arányt szem előtt tartva a Fővárosi Ítéltábla az 1.316.480 forint összegű pertárgy értékhez igazodóan 73.000 forint együttes első- és másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest. Az I. rendű alperes a viszontkereset tekintetében teljes mértékben pervesztes lett, így ehhez kapcsolódóan is köteles megfizetni a jogi képviselet ellátásával felmerült felperesi perköltséget. Ennek összege meghatározásakor a Fővárosi Ítéltábla figyelembe vette, hogy a megismételt eljárásban legfeljebb a peres eljárásban megállapítható munkadíj 50%-a számítható fel, és azt a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenység arányában mérlegeléssel 347.500 forintban állapított meg [32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja (4), (5) és (6) bekezdése].

A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta: a perbeli ingatlan legkisebb árverési vételárát felemelte 63.900.000 forintra, és ehhez igazodóan - a rendelkező részben foglaltak szerint - módosította a legkisebb árverési vételárból a felperest és az I. rendű alperest megillető összeget; mellőzte a Vht.

162. §-ára való utalást; és a felperesnek fizetendő perköltség összegét felemelte 475.000 forintra.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperes köteles megfizetni a felperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és a (4), (5) bekezdései alapján a fellebbeezett értékhez igazodóan állapította meg.

Mindkét felet teljes személyes költségmentesség illeti meg, így a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2016. június 15.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró