

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a személyesen eljáró I. rendű és ügyvéd által képviselt II. rendű felpereseknek pártfogó ügyvéd által képviselt I. rendű és III. rendű alperesek ellen kizárólagos lakáshasználat megállapítása iránt a Tatabányai Városi Bíróságnál 11.P.21.003/1999. számon megindított és a Komárom - Esztergom Megyei Bíróságnak 2.P.20.212/2007/21. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen az I. és II. rendű alperes által 53. és Pfv.5. sorszám alatt előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2008. szeptember 2-án megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. és III. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg II. rendű felperesnek tizenöt napon belül 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az I. és III. rendű alperesek pártfogó ügyvédjének a díját 10.000 (Tízezer) forintban állapítja meg, melyet az állam visel.

Felhívja a Legfelsőbb Bíróság Pénzügyi és Költségvetési Főosztályát, hogy a fenti pártfogó ügyvédi díjat a számla bemutatásával egyidejűleg fizesse ki a pártfogó ügyvédnek.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásban hozott jogerős ítélet által megállapított tényállás szerint az I. rendű felperes 1965. szeptember 25-én kötött házasságot az I. rendű alperessel, melyből két gyermekük született: a III. rendű alperes és a jelen per tartama alatt, 2001. évben perbeli jogutód nélkül meghalt II. rendű alperes. A házassági életközösségük 1985. évben végleg megszakadt, majd a házasságukat a bíróság az 1988. december 2-án kelt jogerős ítéletével felbontotta, az ingatlan-nyilvántartás szerint az I. rendű felperes kizárólagos tulajdonában álló K., B.

J. utcai - perbeli - lakóház ingatlan kizárólagos használatára az I. rendű felperest jogosította fel, és kötelezte az I. rendű alperest, hogy a lakást 30 napon belül hagyja el, azzal, hogy elhelyezéséről a lakásügyi hatóság köteles gondoskodni, az I. rendű felperest pedig arra, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek legkésőbb a kiköltözésekor 125.000 forint használati jog ellenértéket.

Az I. rendű alperes elhelyezéséről K. Tanácsa, illetőleg később Önkormányzata nem gondoskodott, ezért a lakást 1993. augusztus 20-án az I. rendű felperes hagyta el, és az az említett időpont óta az alperesek használatában áll.

Az I. rendű felperes 1994. szeptember 5-én pert indított az I. rendű alperes ellen a perbeli ingatlanra vonatkozó lakáshasználati jogának megszüntetése és az ingatlan elhagyására való kötelezése iránt, majd 1996. október 7-én a keresetét a II. és III. rendű alperesekre is kiterjesztette.

1996. november 13-án az I. rendű felperes az ingatlant 1.200.000 forint vételár ellenében értékesítette a II. rendű felperesnek, akinek a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzést nyert.

Az I. rendű alperes 1996. december 11-én keresetet terjesztett elő a perbeli ingatlan 6/10 részilletőségére vonatkozó tulajdonjogának, valamint az I. és II. rendű felperesek között létrejött adásvételi szerződés semmisségének a megállapítása iránt, az I. és II. rendű felperesek pedig 1997. július 7-én az I., II. és III. rendű alperesek ellen nyújtottak be keresetet a lakáshasználati díj fizetési kötelezettségüknek 1993. augusztus 23. napjától kezdődően és a jövőre nézve történő megállapítása iránt. Az elsőfokú bíróság mindkét utóbbi pert a lakás kiürítése iránti előbbi perhez egyesítette.

Az I. rendű alperes a keresetét azzal indokolta, hogy a házasságba magával hozott 22.500 forint különvagyon, az I. rendű felperes által a házasságkötés előtt a lakóház felépítéséhez felvett építési kölcsönből 40.000 forintot vele közösen fizetett vissza és az életközösség ideje alatt az ingatlanon az I. rendű felperessel közös beruházásokat, átalakításokat is végeztek, majd a későbbiekben további 3.200 forint különvagyonra és az I. rendű felperest terhelő 6.000 forintos kölcsöntartozás közös visszafizetésére is hivatkozott. Állította, hogy az I. rendű felperes elköltözését követően az ingatlanba saját költségén bevezettette a gázt és a csatornát, gázkazánt vett, központi fűtést készíttetett, 40 méter kerítést építtetett, két műanyag redőnyt szereltetett fel és felújíttatta az utcai kerítést, valamint a teraszt.

A I. rendű felperes az érdemi nyilatkozatában arra hivatkozott, hogy az ingatlant a házasságkötés előtt építette fel, a későbbiekben viszont az I. rendű alperes tulajdonjogát a házasság fennállása alatt végzett közös beruházásokra (pl. melléképület létesítése) tekintettel 12/100 részben, a kölcsöntartozás közös törlesztésének jogcímén pedig további 19/100 részben elismerte, míg az I. és II. rendű felperesek a gázvezeték és a csatorna I. rendű alperes általi létesítése folytán bekövetkezett értékemelkedés összegét 250.000 forintban ugyancsak elismerték, ezt az összeget azonban beszámítani kérték az alpereseket terhelő használati díjba.

A házassági bontóperben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye szerint az ingatlan forgalmi értéke 1988. október 19-én 800.000 forint volt, amelyen belül a melléképületek értéke 145.000 forintot képvisel, az utóbbi értéken belül pedig a közös beruházás értéke 137.000 forintot tesz ki. A telek értéke 155.000 forint, amelyen belül a vízvezeték létesítése 25.000 forinttal részesedik, a lakóépület 500.000 forintos értékéből a felek közös munkái 50.000 forintot tesznek ki.

A jelen perben kirendelt szakértő véleménye szerint az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 1998. április 5-én 2.930.000 forint, a lakott értéke pedig 1.465.000 forint. Az I. rendű alperes által az I. rendű felperes elköltözését követően végzett beruházások értéke bekerüléskor 370.000 forint volt, a szakvélemény keltekori forgalmi értékből pedig 425.000 forintot képviselt. A szakértő szerint a bontóperben kirendelt szakértő által meghatározott 137.000 forint 1998-ban 274.000 forint, a 25.000 forint 50.000 forint, az 50.000 forint 100.000 forint értéket jelentett, a lakás használati díja pedig 1996-ban havi 23.000 forint, 1997-ben havi 24.000 forint, 1998-ban havi 25.000 forint volt.

Az elsőfokú bíróság az alapperben hozott ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan 2293/10000 arányban az I. rendű alperes 7707/10000 arányban a II. rendű felperes tulajdonában áll. A bíróság a közös tulajdont megszüntette oly módon, hogy az I. rendű alperes tulajdonát 335.925 forint megváltási árért a II. rendű felperes tulajdonába adta. Kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a II. rendű felperesnek 1996. november 15. napjától 1998. november 30. napjáig összesen 460.075 forint lakáshasználati díjat. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

A másodfokú bíróság az alapperben hozott végzésével az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására utasította, arra hivatkozva, hogy az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes különvagyoni igényét nem bírálta el.

A hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásban a felperesek a kereseti kérelmüket pontosították, és az I. rendű alperes tulajdoni hányadának 2293/10000 arányban történő megállapítását, az I. rendű alperes tulajdoni hányadának - megfelelő ellenérték fejében - a II. rendű felperes tulajdonába adását, valamint az alpereseknek az ingatlan elhagyására, és 1996. november 13. napjától kezdődően használati díj fizetésére való kötelezését kérték.

Az I. rendű alperes az új eljárásban előadta, hogy 1965-ben 12.000 forint apai örökséggel rendelkezett, amely takarékbetétben volt elhelyezve, és ebből az összegből a volt házaspár közösen törlesztették az I. rendű felperes 6.000 forintos magánkölcsonét, további 6.000 forintot pedig építőanyagok vásárlására fordítottak. Hivatkozott arra is, hogy 1973-ban egy e-i házhelyet 5.000 forintért, 1977-ben pedig egy másik egervári ingatlant 10.000 forintért eladott.

A jelen perben kirendelt igazságügyi szakértő kiegészítő szakvéleménye szerint az ingatlan használati díja 1999-ben havi 26.500 forint, 2000-ben havi 29.000 forint, 2001-ben pedig havi 31.500 forint volt.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan 2293/10000 arányban az I. rendű alperes, 7707/10000 arányban pedig a II. rendű felperes tulajdonában áll, és kötelezte a II. rendű felperest annak tűrésére, hogy az I. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezést nyerjen. Az ingatlan közös tulajdonát megszüntette akként, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányadát 335.925 forint megváltási ár ellenében a II. rendű felperes tulajdonába adta. Kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg a II. rendű felperesnek egyetemlegesen 1996. november 15. napjától 2001. január 31. napjáig terjedő időszakra összesen 1.017.324 forint lakáshasználati díjat. Ezt meghaladóan a peres felek keresetét elutasította, és feljogosította a II. rendű felperest, hogy az általa fizetendő megváltási árba az őt megillető lakáshasználati díjat beszámítsa.

Az ítélet indokolása szerint az ingatlanon a volt házaspár közösen 274.000 forint értékben melléképületeket emeltek, 100.000 forint értékben a lakóépületet korszerűsítették, 50.000 forint értékben az ingatlanra vizet vezettek be, és 70.000 forint értékben kölcsönt törlesztettek. A közös beruházások az ingatlan forgalmi értékének alapulvételével 1686/10000 tulajdoni hányadot képviselnek, amelynek fele része, tehát 843/10000 tulajdoni hányad az I. rendű alperest illeti meg. Az I. rendű alperes az életközösség megszakadása után az ingatlanon 425.000 forint értékű beruházást eszközölt, amely a javára további 1450/10000 tulajdoni

hányadot jelent, tehát az I. rendű alperes az ingatlanból összesen $(843/10000 + 1450/10000 =) 2293/10000$ részilletőség tulajdonjogát szerezte meg. Nem bizonyította viszont az I. rendű alperes az általa hivatkozott különvagyon beruházáskori meglétét és annak a perbeli ingatlanba történt befektetését sem.

Az ilyen módon létrejött közös tulajdont a II. r. felperes keresete alapján meg kellett szüntetni, a lakás elhagyására azonban az alpereseket nem lehetett kötelezni, mert az ingatlant nem jogcím nélkül használják, hiszen az I. rendű alperes használata a résztulajdonán, a II. és III. rendű alpereseké pedig családi viszonyon alapul.

Az I. rendű felperes az életközösség megszűnését követően több mint 10 éven át nem érvényesített használati díj iránti igényt az alperesekkel szemben és nem tiltakozott az I. rendű alperes beruházásai ellen sem, ezért az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az I. rendű felperes használati díj iránti igénye alaptalan, mert az alperesek kellő alappal feltételezhették azt, hogy az I. rendű felperes a részükre ráutaló magatartással ingyenes használatot biztosít. Alaposnak találta viszont a II. rendű felperes használat díj iránti igényét a saját tulajdonszerzésének az időpontjától kezdődően.

Nem merült fel a perben olyan adat, amely arra utalna, hogy az I. és II. rendű felperesek között létrejött adásvételi szerződés jogszabályba ütköznék, vagy azt jogszabály megkerülésével kötötték volna, ezért az elsőfokú bíróság az I. rendű alperesnek a szerződés semmisségének megállapítása iránti kérelmét alaptalannak ítélte.

Az elsőfokú ítélet ellen az I., II. és III. rendű alperesek fellebbezéssel éltek annak megváltoztatása és az I. rendű alperes tulajdoni hányadának az alapjaként további - egyebek mellett az ingatlan 1994-ben elvégzett összkomfortossá tételével kapcsolatos - beruházások javára történő elszámolása, a terhére eltúlzott összegben megállapított használati díj helyett a tulajdonostárstól igényelhető alacsonyabb összegű többlethasználati díj megállapítása, a II. és III. rendű alperesek lakáshasználati díj fizetési kötelezettsége megállapításának - a használatuk I. rendű alperes engedélyén alapuló szívésségi jellege és a II. rendű felperessel fennálló jogviszonyuk hiánya miatt történő - mellőzése, valamint az I. és II. rendű felperesek között létrejött adásvételi szerződés semmisségének - az I. rendű alperes társtulajdonosi minőségén alapuló elővásárlási jogának a megsértése okából történő - megállapítása iránt. A III. rendű alperes a hivatkozott arra is, hogy a perbeli ingatlan a volt házastársak házasság vagyonszövetségéhez tartozik, ezért az I. rendű felperes a tulajdoni részét az I. rendű alperes hozzájárulása nélkül nem idegeníthette

volna el. Vitatták az alperesek a jogerős ítélet alapjául szolgáló szakértői vélemény helyességét is.

A II. rendű alperes halálával félbeszakadt eljárás 2007. február 5-én folytatódott.

A másodfokú bíróság az ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a megfellebbezett részét részben megváltoztatta, és a II. rendű felperest terhelő megváltási árat 1.567.495 forintra, az alpereseket egyetemlegesen terhelő használati díjat 2007. szeptember 15. napjáig 3.753.463 forintra emelte fel, egyebekben pedig helybenhagyta.

Kiegészítette a másodfokú bíróság a megállapított tényállást annyiban, hogy a másodfokú eljárásban kiegészített és pontosított szakvélemény szerint a perbeli ingatlan jelenlegi beköltözhető forgalmi értéke 13.671.000 forint, a tehermentes lakott forgalmi értéke pedig 6.836.000 forint. Az ingatlan havi használati díja 2001-ben 31.500 forint, 2002-ben 36.600 forint, 2003-ban 41.300 forint, 2004-ben 45.800 forint, 2005-ben 49.700 forint, 2006-ban 53.200 forint, 2007-ben pedig 57.000 forint.

Az I. rendű alperes által az I. rendű felperes elköltözését követően elvégzett munkálatok 2007. évi értéke 730.000 forint, az ingatlanon a volt házaspár által közösen elvégzett beruházások (melléképületek, lakóépület korszerűsítés, vízbevezetés, kölcsöntörlesztés) 2007. évi értéke pedig - a szakértő által alkalmazott indexálási módszer szerint - a jelenlegi forgalmi értéken belül 849.000 forint.

A II. rendű felperes megítélése szerint az általa és a szakértő által kimunkált értékek alapján az I. rendű alperest az ingatlanból összesen $(849/10000 + 1460/10000 =)$ 2309/27342 tulajdoni hányad illeti meg.

A másodfokú bíróság a döntését azzal indokolta, hogy az elsőfokú eljárás során lényeges eljárási szabálysértés nem történt, ezért az elsőfokú ítéletet csak a fellebbezési kérelem korlátai között bírálhatta felül. Ebben a keretben az elsőfokú bíróság a szükséges bizonyítást lefolytatta, a tényállást túlnyomórészt helyesen állapította meg, és jogi következtetései is helytállóak.

A félbeszakadás miatt ugyanakkor a másodfokú határozat meghozatala (azaz az ítélet jogerőre emelkedése, és a felek teljesítései) több évig elhúzódott, ezért az elsőfokú ítélet meghozatalát követően bekövetkezett forgalmi érték és használati díj változásokat figyelembe vétele és az ítélet részbeni megváltoztatása vált szükségessé.

Az I. rendű alperes által megszerzett tulajdoni hányad mértéke vonatkozásában alaptalan az I. rendű alperes azon fellebbezési érvelése, hogy az elsőfokú bíróság az ingatlanba beruházott különvagyonának a javára való az elszámolását annak bizonyítottsága ellenére mellőzte.

Az I. r. alperes ugyanis az elsőfokú eljárásban becsatolt okiratokkal csupán azt igazolta, hogy az e-i 679 hrsz-ú ingatlan egésze, valamint az e-i 1910/2 hrsz-ú ingatlan 1/3 részilletősége az ő tulajdonában állott, és az előbbi ingatlant 1973. június 30-án 5.000 forintért eladta, az utóbbi ingatlanilletőséget pedig 1977. május 24-én elajándékozta. 1999. május 31-én a megajándékozott írásban úgy nyilatkozott ugyan, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányadáért 10.000 forintot fizettek, ezt azonban egyéb bizonyíték nem támasztotta alá, és az I. rendű alperes nem bizonyította azt sem, hogy akár az előbbi ingatlan eladási árát, akár az utóbbi ingatlanhányad állítólagos eladási árát a perbeli ingatlan megvásárlására vagy egyéb, tulajdonjogot keletkeztető beruházásra fordította volna. Az I. rendű alperesi különvagyon vételár kifizetéséhez való felhasználásának lehetőségét cáfolja az a tény, hogy az I. rendű felperes az ingatlant 1960-ban vásárolta meg, az ingatlanon végzett beruházáshoz való felhasználás tényét pedig az alperesek semmilyen bizonyítékkal nem tudták igazolni, erre vonatkozóan még az I. r. alperes testvérei (aki írásbeli nyilatkozatot csatoltak) sem hivatkoztak.

Kizárólag a testvéreinek írásbeli nyilatkozatával kívánta igazolni az I. rendű alperes azt - a hagyatékátadó végzéssel vagy betétkönyvvvel alá nem támasztott - tényállítását, mely szerint 12.000 forint apai öröksége volt, amelyet takarékbetétkönyvben helyezett el, majd a házasságkötéskor azt kiváltotta és a „közös vagyonba bevitte”. Önmagában a közös vagyonba történő beutalás tényének a bizonyítottsága sem adna azonban alapot olyan következtetés levonására, hogy azt a volt házasfelek az I. rendű felperes különvagyonát képező ingatlanra fordították, erre vonatkozóan ugyanis még írásbeli nyilatkozat sem áll rendelkezésre.

Az életközösség ideje alatt a volt házasfelek által közösen, valamint az életközösség megszűnése után az I. rendű alperes által külön elvégzett beruházások értékét az elsőfokú bíróság az általa kirendelt szakértő aggálytalan és ellentmondásoktól mentes véleménye alapján határozta meg. A szakértői vélemény helyességét az alperesek vitatták ugyan arra való hivatkozással, hogy a beruházások értéke meghaladja a szakértő által megállapított összeget, e tényállításukat azonban sem megindokolni, sem alátámasztani nem tudták.

A felperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségre hivatkozó alperesi érveléssel összefüggésben a másodfokú bíróság

arra mutatott rá, hogy a perbeli esetben az I. rendű alperes nem az általa hivatkozott beruházások elvégzésének időpontjában ráépítés, illetőleg házastársi közös szerzés jogcímén, tehát törvény alapján, hanem csak a felpereseknek - a szakértői vélemény alapján meghatározott - 2293/10000 ingatlanhányadra vonatkozó tulajdonjogának a jelen perbeli elismerése alapján szerezte meg, erre az elismerésre azonban a felperesek között létrejött adásvételi szerződés megkötését követően került csak sor.

A házassági életközösség megszakadása után végzett I. rendű alperesi beruházások ugyanis csak akkor keletkeztetnek tulajdonjogot, ha azok megfelelnek a polgári jogi ráépítés fogalmi elemeinek, a házassági életközösség ideje alatt közösen elvégzett beruházások pedig - az ítélkezési gyakorlat szerint - ezen felül akkor is, ha azok a Ptk. szerinti ráépítésnek nem tekinthetők ugyan, de tartós jelleggel, jelentős új értéket hoznak létre. E követelményeknek sem az I. rendű alperes, sem a volt házasfelek közös beruházásai nem feleltek meg, ezért - az I. rendű alperes erre alapítottan nem tulajdoni, hanem csupán kötelmi jellegű megtérítési igényt érvényesíthetett volna jogszerűen az I. rendű felperessel szemben. Ez azonban nem volt akadálya annak, hogy a volt házasfelek az egymás közötti vagyoni viszonyaik rendezése során a kötelmi követelésként érvényesíthető igények fejében tulajdonjogot ismerjenek el.

Alaptalanul hivatkoztak tehát az alperesek a fellebbezésükben arra, hogy az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában az I. rendű alperes az ingatlan társtulajdonosa volt és ezért a szerződés semmis. A szerződés keltének időpontjában a perbeli ingatlannak kizárólag a felperes volt a tulajdonosa, az I. rendű felperesnek pedig az ingatlan-nyilvántartásban széljegyzett tulajdonjogi bejegyzésére irányuló kérelme nem volt, ezért őt az elővásárlási jogának gyakorlására nem kellett felhívni.

Nem hivatkozhatna az I. rendű alperes az adásvételi szerződés semmiségére akkor sem, ha az ingatlan a volt házasfelek vagyontársaságához tartoznék, mert az ítélkezési gyakorlat szerint a önmagában a közös vagyonnal való egyoldalú rendelkezés ténye - az egyéb feltételek meglétében is - csak a szerződés másik házastárssal szembeni hatálytalanságának a megállapítására adhat alapot, erre irányuló kérelmet azonban az I. rendű alperes a perben nem terjesztett elő.

Helyes tehát az elsőfokú ítéletnek az a rendelkezése, hogy az ingatlanból az ítélethozatalkor a II. rendű felperest 7707/10000, az I. rendű alperest pedig 2293/10000 tulajdoni hányad illette meg.

Az alperesek használati díj fizetési kötelezettsége vonatkozásában nem volt vitás a perben az, hogy az I. rendű felperes elköltözése

óta az ingatlan az alperesek kizárólagos használatában áll, ezért az I. rendű alperes tulajdoni hányadát meghaladó többlethasználatért az I. rendű felperest használati díj illeti meg. Ennek mértékét az elsőfokú bíróság a szakértői vélemény alapulvételével helyesen határozta meg, a hátralékos használati díj összegét pedig csak az ítéletének meghozatalával bezárólag terjedő időszakra vonatkozóan állapította meg. Felperesi fellebbezés hiányában az alperesek használati díj fizetési kötelezettsége tárgyában a másodfokú bíróság is csak a jogerős ítélet meghozatalának napjával bezárólag dönthetett, ezért annak a jövőre vonatkozó megállapítását mellőzte. Az említett időponttal bezárólag lejárt használati díj összegét a másodfokú bíróság az általa kirendelt szakértő részben kijavított véleménye alapján határozta meg, mert annak az eltűzött voltára vonatkozó érvelésüket az alperesek semmiféle adattal vagy bizonyítékkal alátámasztani nem tudták, arra pedig a III. rendű alperes alaptalanul hivatkozott, hogy a szakértő az ingatlant belülről nem tekintette meg, hiszen a szakértői szemle megtartását éppen az alperesek akadályozták meg.

A szakvélemény szerint az egész ingatlan használati díja 1996. november 15. napjától 2000. december 31. napjáig 1.288.500 forint, 2001. január 1. napjától 2007. szeptember 13 napjáig 3.581.700 forint, tehát összesen: 4.870.200 forint volt, ezért az alperesek az utóbbi összeg 7707/10000 részének megfelelő, tehát 3.753.463 forint használati díj II. r. felperesnek történő egyetemleges megfizetésére kötelesek, hiszen az egyetemleges marasztalásukat a fellebbezésükben nem sérelmezték.

A II. rendű felperes közös tulajdon megszüntetésére iránt előterjesztett keresete teljesítésének a Ptk. 147-148. §-aiban és a Legfelsőbb Bíróság PK 10. számú állásfoglalásában foglaltak alapján - különös tekintettel az alperesek használati díj hátralékára - akadálya nem volt, alkalmatlan időben történő megszüntetésre pedig az alperesek nem is hivatkoztak.

A felek viszonya és az ingatlan adottságai folytán természetbeni megosztásra nem kerülhetett sor, és az alperesek teljesítőképességének a hiánya folytán a II. rendű felperesi tulajdoni hányad általuk (helyesen: az I. rendű alperes általi) történő magához váltása sem volt alkalmazható, ezért a másodfokú bíróság az I. rendű alperes tulajdoni hányadának a magához váltására - az erre irányuló kérelmének megfelelően - a II. rendű felperest jogosította fel.

Az I. rendű alperest megillető megváltási árat a jogerős ítélet az ingatlan 6.836.000 forintos lakott forgalmi értékének az alapulvételével, annak 2293/10000 részében, tehát 1.567.495 forintban határozta meg, mert az alperesek az ingatlanból való

önkéntes kiköltözést a tulajdonközösség megszüntetése esetére sem vállalták.

A jogerős ítélet ellen az I. és II. rendű alperes felülvizsgálati kérelemmel élt elsődlegesen a másodfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezése, valamint az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatása és a jogszabályoknak megfelelő ítélet hozatala, másodsorban pedig a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése, és minkét fokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítása iránt.

A felülvizsgálati kérelmük részletesen kifejtett indokai szerint a jogerős ítélet, illetőleg a meghozatalának az alapjául szolgáló eljárás és a tényállás megállapításának a módja a Ptk. 112. §-ának (1) bekezdését, 114. §-ának (1) bekezdését, 117. §-ának (2) bekezdését, 137. §-ának (3) bekezdését, 144. §-ának b./ pontját, 145. §-ának (1) és (2) bekezdését, 200. §-ának (2) bekezdését, 237. §-ának (1) bekezdését, 239. §-át, a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú PED-nek V. pontjában és PK 7. számú állásfoglalásának III. pontjában foglaltakat, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. §-ának (1) bekezdését, a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdését és 30.§-ának (1) bekezdését, valamint a Pp. 221. §-ának (1) bekezdését és 239. §-át sérti és ellentétes a Legfelsőbb Bíróság ítélkezési gyakorlatával is.

Az I. rendű felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, a II. rendű felperes felülvizsgálati ellenkérelme pedig a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

I. A Pp. 270. §-ának (2) bekezdésben, valamint a 271. §-a (1) bekezdésének a./ és b./ pontjában foglaltakból az következik, hogy a felülvizsgálati eljárásnak, mint rendkívüli perorvoslatnak csak az lehet a tárgya, ami a fellebbezési eljárásnak, mint rendes perorvoslatnak is tárgya volt.

Az alperesek az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésükben hivatkoztak ugyan arra, hogy az időközben - perbeli jogutód nélkül - meghalt II. rendű alperes és a III. rendű alperes a perbeli ingatlant az I. rendű alpereshez fűződő családi kapcsolata alapján, szívésségi alapon használja, a II. rendű felperessel azonban semmiféle jogviszonyban nem áll, az I. rendű alperessel egyetemleges marasztalásuk tényét azonban nem sérelmezték.

Erre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság az alperes felülvizsgálati kérelme most hivatkozott részének az érdemi elbírálását mellőzte.

II.1. A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése szerint felülvizsgálati kérelem akkor terjeszthető elő, ha a felülvizsgálni kért határozat az ügy érdemi elbírálására kihatóan jogszabálysértő.

Alappal sérelmezik az alperesek a felülvizsgálati kérelmükben azt, hogy eljárásjogi szabályt sértett az első-és másodfokú bíróság azzal, hogy a feleknek a tárgyalás berekesztésére történő figyelmeztetését elmulasztotta. A Pp. 145. §-ának (1) és (2) bekezdése ugyanis egyértelmű abban, hogy ha a per vagy valamely külön eldöntésére alkalmas kérdés a határozathozatalra megérett, az elnök a tárgyalást berekeszti, a tárgyalás berekesztése előtt azonban az elnök köteles a feleket erre figyelmeztetni és megkérdezni, hogy kívánnak-e még valamit előadni.

Alaptalanul érvelnek viszont azzal, hogy az említett eljárásjogi szabálysértés az ügy érdemi elbírálására kihatott volna, hiszen a több mint 14 éven át folyamatban volt perben a feleknek - az egyébként szükséges figyelmeztetés hiányában is - nyilvánvalóan elegendő ideje és módja volt arra hogy tényállításaikat és észrevételeiket megtehessék, álláspontjaikat kifejthessék, a bizonyítási indítványukat pedig előterjeszthessék.

2/a. A jogerős ítélet a felülvizsgálattal támadott körben a peres felek egymással részben ellentétes előadásának, a kihallgatott tanúk egymásnak ugyancsak ellentmondó vallomásának, a perben kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők véleményének, valamint a becsatolt okirati bizonyítékok adatainak az egymással való egybevetése, azok okszerű, logikai ellentmondásoktól mentes, és a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglalt elveknek egyébként is megfelelően történő értékelése alapján, megalapozottan állapította meg a tényállást.

Ennek során a bizonyítási teher Pp. 164. §-a (1) bekezdésében foglalt főszabályának, valamint a házastársi közös vagyon Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése által megfogalmazott törvényes vélelmével szembeni bizonyítás Pp. 3. §-ának (5) bekezdése szerinti kivételes szabályának a helyes alkalmazásával értékelte egyrészt kölcsönösen a peres felek terhére mindazon tények bizonyítatlanságának a következményeit, amelyek vonatkozásában a vitás tényeket állító félnek állott érdekében az, hogy a saját tényállításait a bíróság valóban fogadja el, másrészt az I. rendű alperes terhére annak a bizonyítatlanságát, hogy az általa megjelölt - Csjt. 28. §-ának (1) bekezdése szerinti - különvagyon tárgyai valóban megvoltak és azokat, illetőleg azok ellenértékét a perbeli ingatlan megvásárlására vagy valamely tulajdonjogot keletkeztető beruházás elvégzésére fordította.

b./ Helyesen járt el az első- és másodfokú bíróság akkor is, amikor az I. rendű alperes tulajdoni hányadának a meghatározása körében

nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az I. rendű felperes az I. rendű alperes tulajdonszerzését a házassági életközösség ideje alatt elvégzett közös beruházásokra tekintettel 12/100 arányban, a közös csatornázás jogcímén további 19/100 arányban, az I. és II. rendű felperes pedig a gáz és a csatorna I. rendű alperes általi bevezetésével összefüggő igényét - kötelmi igényként - 250.000 forintban elismerte.

A Pp. - ún. egyszerűbben bizonyítandó tényekről rendelkező - 163. §-ának (2) bekezdése értelmében ugyanis a bíróság csak az ellenfél beismerése, mindkét fél egyező vagy az egyik félnek az ellenfél által bírói felhívás (141. § (2) bekezdés) ellenére kétségbe nem vont előadása folytán fogadhat el valónak tényeket, és csak akkor, ha azok tekintetében kételye nem merül fel.

Az I. rendű alperesnek a közös vagyoni jutójának és a különvagyonának a felhasználásával elvégzett beruházásokra alapítottnan előterjesztett - és a perek egyesítése folytán lényegében viszonykeresetként elbírált - keresete nem az I. rendű alperessel való kötelmi jellegű elszámolásra, hanem a perbeli ingatlanra vonatkozó tulajdoni hányadának a megállapítására irányult. Az I. rendű alperes által megjelölt közös-, illetve különvagyoni beruházások viszont a Ptk. és a Csjt. anyagi jogi szabályai értelmében nem tulajdonjogi, hanem - a jogerős ítéletnek a III. pontban részletezendő helyes okfejtése szerint - csupán kötelmi jellegű elszámolási igény érvényesítésére adnak alapot, ezért az I. rendű alperes tulajdonjoga nem a beruházások elvégzésének, hanem a tulajdonszerzése felperesi elismerésének a tényén alapul, és ezért az csak az elismerő nyilatkozat megtételének időpontjában keletkezett. Az I. rendű alperes keresetének az előterjesztésekor ugyanakkor a perbeli ingatlannak már nem az I. rendű, hanem a II. rendű felperes volt a tulajdonosa, az adásvételi szerződés érvénytelenségére pedig az I. rendű alperes alaptalanul hivatkozott. Ilyen körülmények mellett az I. rendű alperes tulajdonjoga csak a II. rendű felperes terhére volt megállapítható, a tulajdonszerzésének alapját és mértékét pedig kizárólag a II. rendű felperes ténybeli beismerésének, illetőleg a II. rendű felperes tulajdoni igénye általa való elismerésének a keretei, valamint az I. rendű alperes által bizonyított tények határozhatták meg, hiszen a tulajdoni igény vonatkozásában az I. rendű alperesnek nem az I. rendű felperes, hanem a tulajdonos II. rendű alperes volt a perbeli ellenfele.

c./ A Pp. 163. §-ának (1) bekezdése szerint a bíróság a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása végett rendel el bizonyítást, e tények körét viszont nem a felek bizonyítási indítványai, hanem a per elbírálására irányadó anyagi jogi, kivételesen pedig eljárásjogi szabályok határozzák meg.

A felek jogvitája a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján érdemben megalapozottan elbíráلható volt, helyesen járt el tehát mindkét fokú bíróság akkor, amikor a további tanúbizonyítás lefolytatását - mint szükségtelent - mellőzte.

d./ A Pp. 182. §-ának (3) bekezdése szerint a bíróság más szakértőt csak akkor rendelhet ki, ha a szakvélemény hiányos, homályos, önmagával, más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér és a szakértő a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást nem adja meg.

A perben kirendelt szakértők véleménye a fentebb részletezett hiányosságokban nem szenvedett, alaptalanul érvelnek tehát az alperesek azzal, hogy a további szakértői vizsgálat elrendelésének a hiánya miatt a jogerős ítélet megalapozatlan.

A Pp. 270. §-ának (2) és 275. §-ának (3) bekezdésében foglaltakból viszont az következik, hogy a tényállás megállapításának a módjára vonatkozó és az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatással lévő eljárásjogi szabálysértés hiányában a szabad bírói mérlegeléssel megállapított tényállás felülvizsgálati eljárás keretében történő felülmérlegelésének, a bizonyítékok újbóli értékelésének nincs helye.

3. Az első és másodfokú bíróság az ítéletének indokolásában - a Pp. 221. §-ának (1) bekezdésében foglalt követelményeknek megfelelően - röviden előadta az általa megállapított tényállást az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, hivatkozott azokra a jogszabályokra, amelyeken az ítélete alapszik, megemlítette röviden azokat a körülményeket, amelyeket a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, és utalt azokra az okokra is, amelyek miatt valamely tényt nem talált bizonyítottnak.

Ennél részletesebb indokolási kötelezettséget sem a Pp. hivatkozott rendelkezése, sem más eljárásjogi szabály nem tartalmaz, annak pedig az I. rendű alperesi tulajdonszerzés II. rendű felperes általi elismerése folytán - a III. pontban kifejtendők szerint - a per érdemi elbírálása szempontjából semmiféle jogi jelentősége nem volt, hogy a perbeli adásvételi szerződés megkötése során a felperesek jó- vagy rosszhiszeműen jártak el, a rosszhiszeműség bizonyítására irányuló indítványt viszont az alperesek nem is terjesztettek elő. Téves ezért az alperesek azon érvelése, hogy a perben eljáró bíróságok az indokolási kötelezettségüknek nem tettek eleget.

III.1. Téves az alpereseknek az a felülvizsgálati érvelése, hogy a felperesek között létrejött perbeli adásvételi szerződés egyrészt az elővásárlási jogának, másrészt az I. rendű felperes házastársi

közös vagyonnal való korlátozott rendelkezési jogának a megsértése miatt érvénytelennek: semmisnek minősülnék és ezért a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtt fennállott helyzet (tulajdoni állapot) helyreállításának lett volna helye.

a./ Az I. rendű alperes által hivatkozott beruházások - a másodfokú bíróság helyes indokai szerint - nem tulajdonjogi, hanem csupán kötelmi jellegű megtérítési igényt keletkeztettek az I. rendű alperes javára.

Az életközösség megszűnése után elvégzett I. rendű alperesi különvagyoni beruházások ugyanis nem felelnek meg a Ptk. 137. §-ának (3) bekezdésében és a Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú állásfoglalásában meghatározott - ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzést eredményező - ráépítés fogalmi elemeinek, mert azok nem jártak az épület szerkezeti átépítésével, bővítésével és nem minősülnek hozzáépítésnek, illetve új épület létesítésének sem. A vagyontársaság fennállása alatt a volt házastársak által közösen végzett beruházások mértéke és jellege ugyanakkor nem csupán a polgári jogi ráépítés, hanem a Csjt. 27. §-ának (1) bekezdése szerinti házastársi közös tulajdonszerzés fogalmi elemeit sem meríti ki, mert azok olyan értéknövekedést nem jelentő karbantartási, javítási és kisebb felújítási jellegű munkálatok voltak, amelyek tartós jelleggel jelentős új értéket nem hoztak létre, ezért azok elvégzésének ténye a házastársak vagyoni viszonyi körében sem dologi jogi, hanem csupán a közös vagyonból, illetve az egyik különvagyonból a másik különvagyonba történt beruházással kapcsolatos kötelmi jellegű megtérítési igénynek a másik házastárssal szemben a Csjt. 31. §-ának (2) bekezdése alapján történő érvényesítésére adhat alapot (BH 1997/2/72., CDT 144., BH 1983/11/447., CDT 50., BH 2001/1/19.). Abban pedig egységes a Legfelsőbb Bíróság 24. számú Elvi Határozatán alapuló ítélkezési gyakorlat, hogy az egyik házastárs által a házasságkötés előtt megszerzett ingatlant terhelő különadósság közös törlesztése nem keletkeztet a másik házastárs javára tulajdonjogot, ezért ilyen esetben a közös törlesztésből eredő (kötelmi jellegű) megtérítési igény elbírálása során kell gondoskodnia a bíróságnak arról, hogy egyik fél se jusson méltánytalan vagyoni előnyhöz (EBH 1999/1/24., BH 1998/5/232.).

Mindezekből az következik, hogy az I. rendű alperes - a jogerős ítélet helyes okfejtése szerint - sem a közös, sem a különvagyoni beruházások, sem pedig az I. rendű felperesi különadósság közös törlesztése folytán azok elvégzésének, illetve kifizetésének időpontjában törvény rendelkezése alapján nem szerzett tulajdonjogot, ezért a perbeli adásvételi szerződés megkötését megelőzően a Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése alapján nem igényelhetette volna azt, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

Az I. rendű alperes a jogerős ítélettel megállapított tulajdonjogát tehát - a jogerős ítélet részletesen kifejtett helyes indokai szerint - csak az adásvételi szerződés megkötése után, a felperesek perbeli elismerő nyilatkozata alapján szerezte meg, ezért a társtulajdonosi minőségének a szerződés megkötésekor hiánya folytán a Ptk. 145. § (2) bekezdése szerinti harmadik személlyel szembeni elővásárlási jog nem illette meg, így annak a felperesek általi megsértése fogalmilag kizárt.

b./ Az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző házastárs tulajdonjogának - a Ptk. 116. §-ának (1) bekezdésén, valamint a Legfelsőbb Bíróság PK 9. számú állásfoglalásának III. pontján és PK 10. számú állásfoglalásának VI/b. pontján alapuló - védelme (elővásárlási jog, ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, stb.) ugyanakkor csak addig áll fenn, amíg a házastársát az ingatlan-nyilvántartás tulajdonosként tünteti fel. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának a véleménye szerint ugyanis az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a Ptk. 116. §-ának (1) bekezdése alapján nem igényelheti tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási feltüntetését, ha tulajdonszerzését követően az ingatlan-nyilvántartásba más jóhiszemű személy tulajdonjogát bejegyezték, vagy annak a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelme őt rangsorban megelőzi (2005. június 15-ei kollégiumi vélemény 3. pontja - BH 2000/9., 654. oldal).

A volt házastársak és a II. rendű felperes közötti külső jogviszonyra irányadó Ptk. 116. §-ának (2) és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 5. §-ának (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződés megkötésekor a vitás ingatlanhányad tulajdonosának kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett I. rendű felperes minősült, a (3) és (4) bekezdése értelmében pedig az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos nem hivatkozhat tulajdonjogára azzal szemben, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében, jóhiszeműen szerzett tulajdont, a tulajdonjoga bejegyzésére irányuló dologi jogi igényét pedig csak a tulajdonszerzése időpontjában bejegyzett tulajdonossal, illetve attól nem jóhiszeműen szerző harmadik személlyel szemben érvényesítheti, és ez a szabály házastársi vagyontöredék igény esetén is irányadó.

Az I. rendű alperes a tulajdoni igényét csak a perbeli adásvételi szerződés létrejöttét követően terjesztette elő, ebben az időpontban viszont az I. rendű felperes tulajdonjoga már nem állott fenn, a II. rendű felperessel szemben pedig a dologi jogi igényét - az egyéb törvényes feltételek meglétében is - csak a II. rendű felperes rosszhiszeműségének a kétséget kizáró bizonyítottsága mellett érvényesíthette volna. Nem ad azonban alapot a II. rendű alperes rosszhiszeműségének a megállapíthatóságára önmagában az,

hogy az I. rendű felperes az adásvételi szerződésben kifejezetten tájékoztatta a II. rendű felperest az I. rendű alperes tulajdoni igényének az esetleges jövőbeni érvényesítéséről, az I. rendű alperes dologi jogi igényének a fedezete pedig a II. rendű felperes elismerése folytán annak ellenére is rendelkezésre áll, hogy azt - a már kifejtettek szerint - nem anyagi jogi szabály, hanem csak perbeli elismerés alapozta meg.

c./ Az I. rendű alperes tulajdonjoga szerződéskötést megelőző megszerzése tényének a bizonyítottsága ugyanakkor egyrészt nem a szerződés érvénytelenségének, hanem - az egyéb feltételek meglétében is - csupán az I. rendű alperessel szembeni hatálytalanságának a megállapítására adhatott volna alapot, másrészt sem az érvénytelenség, sem a hatálytalanság megállapíthatósága nem eredményezhetett volna az I. rendű alperesre nézve kedvezőbb határozatot.

ca./ Az I. rendű alperes tulajdonjogának az adásvételi szerződés létrejöttét megelőző megszerzése, és az elővásárlási jogának a bizonyított fennállása, valamint annak a felperesek általi megsértése ugyanis nem a szerződés érvénytelenségének (semmisségének), hanem csupán az I. rendű alperessel szembeni hatálytalanságának a megállapítására adhatott volna alapot, amelynek a jogkövetkezménye viszont nem az eredeti állapot helyreállítása lett volna, hanem az, hogy a felperesek kötelesek lettek volna túrni az elővásárlásra jogosult I. rendű alperesnek a szerződésbe a vevő II. rendű felperes helyére történő belépését, és a szerződésnek a volt házastárs társtulajdonosok közötti létrejöttét. Ennek viszont a Ptk. 373. §-ának (2) bekezdése szerinti törvényes feltétele lett volna az is, hogy az I. rendű alperes a tulajdonos I. rendű felpereshez intézett nyilatkozattal az általa a II. rendű felperestől kapott ajánlat tartalmát magáévá tegye és a nyilatkozatának a komolyságát, valamint a szerződésben kikötött vételár vonatkozásában a teljesítőképességének és teljesítési készségének a meglétét és valódiságát is igazolja.

cb./ A Csjt. 30. §-ának (1) bekezdése szerint a vagyonközösség fennállása alatt, továbbá az életközösség megszűnésétől a közös vagyon megosztásáig terjedő időben csak a házastársak közös egyetértésével lehet a vagyonközösséghez tartozó tárgyakat elidegeníteni vagy általában olyan vagyoni jogi rendelkezést tenni, amely nem a házastársak különvagyonára vonatkozik.

Az idézett törvényhely szerinti ún. korlátozott rendelkezési jog megsértésének jogkövetkezményeiről sem a Csjt., sem egyéb jogszabály nem rendelkezik. A Legfelsőbb Bíróság azonban számos eseti döntésében rámutatott már arra, hogy a házastársak és harmadik személyek közötti külső jogviszonyban a nem szerződő házastárs rendelkezési jogának a megsértésével kötött szerződés

önmagában a Csjt. szerinti korlátozott rendelkezési jog megsértése miatt- a Ptk. 117. § (1) bekezdése szerinti tulajdonosi minőség hiánya, a Ptk. 114. §-a szerinti korlátozott rendelkezési jog megsértése, illetve a Ptk. 215. §-ának (1) bekezdése szerinti harmadik személy hozzájárulásának hiánya, és a szerződés említett okokra visszavezethető Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése szerinti jogszabályba ütközősége miatt - nem tekinthető érvénytelennek. Az ilyen szerződés érvényességét és a nem szerződő házastárssal szembeni hatályosságát egyaránt az e magánjogi jogviszonyra irányadó Ptk.-beli érvénytelenségi okok és a fedezetelvonás (Ptk. 203. §) szabályai szerint kell elbírálni. A szerződés fedezetelvonó jellegének és a harmadik személlyel szembeni ún. relatív hatálytalanságának a megállapítására viszont a Ptk. 203. §-ának (1) bekezdése csak akkor ad alapot, ha az harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonta és a másik fél rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott.

A házastársak egymás közötti, belső jogviszonyában ezzel szemben az egyoldalú rendelkezésnek (nem pedig magának a szerződésnek!) az érvényességét a Csjt. 30. §-ának (1) és (2) bekezdése és 31. §-ának (5) bekezdése szerint alkalmazandó Ptk. 114. §-ának (1) bekezdése, annak jogkövetkezményeit pedig a Csjt. 31. §-ának (5) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 484 - 487. §-aiban szabályozott megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint kell megítélni. E jogviszonyban tehát a hozzájárulás hiánya esetén a másik házastárssal szemben érvényes az egyoldalú rendelkezés akkor, ha a beavatkozás helyénvaló volt, mert az megfelelt a másik házastárs érdekeinek és feltehető akaratának, érvénytelen viszont akkor, ha a beavatkozás nem volt helyénvaló, és ennek jogkövetkezménye az, hogy az ügyletkötő házastárs a másik házastárssal szemben felelős mindazért a kárért, amely a beavatkozása nélkül nem következett volna be. (BH 1993/12/739., BH 2000/10/449., Pfv.II.21.744/1999., Pfv.II.22.717/1999., Pfv.II.22.519/1999.).

Az I. rendű alperes a szerződés hatálytalanságának a megállapítására irányuló keresetet, illetve viszontkeresetet sem az elővásárlási jogának sérelmére, sem az I. rendű alperes egyoldalú rendelkezésére való hivatkozással nem terjesztett elő, a II. rendű felperes ajánlatára vonatkozó elfogadó nyilatkozatot nem tett, az I. rendű felperest megillető vételár, illetve a saját tulajdoni hányadát meghaladó vételárhányad megfizetését nem ajánlotta fel, kötelmi jellegű megtérítési igényt az ingatlanba beruházott közös vagyoni jutója és különvagyona, illetőleg az I. rendű felperes egyoldalú rendelkezésével esetleg okozott kára vonatkozásában még vagylagosan sem érvényesített, hanem kizárólag a szerződés érvénytelenségének és a tulajdoni hányadának a megállapítását kérte. Ez az igénye viszont annak előterjesztésekor - a fentebb kifejtettek szerint - már nem az I. rendű, hanem kizárólag a

tulajdonos II. rendű felperes terhére volt érvényesíthető. A tulajdonos II. rendű felperes ugyanakkor az I. rendű alperes tulajdoni igényét annak ellenére is elismerte, hogy az adásvételi szerződésben az I. rendű alperes jogszerű igényeinek a teljesítését az I. rendű felperes kifejezetten magára vállalta. Az I. rendű alperes tulajdonjogának a II. rendű felperes elismerése alapján történt megállapítása és az általa megszerzett tulajdoni hányad ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének az elrendelése pedig az I. rendű alperes javára lényegében ugyanolyan jogkövetkezményeket eredményezett, mintha a szerződés érvénytelensége az általa megjelölt okok alapján megállapítható lett volna, vagy a szerződés hatálytalanságának a megállapítására irányuló igényét sikerrel érvényesítette volna.

Nincs jogi jelentősége ezért a felek jogvitájának az érdemi elbírálása szempontjából az I. rendű alperes elővásárlási joggal párosuló tulajdonszerzése időpontjának, a perbeli adásvételi szerződés I. rendű alperessel szembeni - bármilyen okra visszavezethető - esetleges relatív hatálytalanságának, valamint - ebből következően - a II. rendű felperes szerződés megkötésekor jó-, vagy rosszhiszeműségének sem,

2. Helyes a jogerős ítéletnek az a jogi okfejtése, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányadának a megállapítása folytán létrejött közös tulajdont a II. rendű felperes erre irányuló kérelme alapján meg kellett szüntetni, mert a Ptk. 147. §-a szerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti és az e jogról való lemondás semmis.

A Ptk. 148. §-a (1)-(4) bekezdéseinek a helyes alkalmazásával jutottak a perben eljáró bíróságok arra a következtetésre is, hogy a természetbeni megosztás lehetetlen volta és az ingatlanban bennlakó I. rendű alperes teljesítőképességének és teljesítési készségének a hiánya folytán a közös tulajdon megszüntetésének a mindkét tulajdonostársra nézve legkedvezőbb módja az, ha az I. rendű alperes tulajdoni hányadát a bíróság általa lakott állapotban a II. rendű felperes tulajdonába adja megfelelő ellenérték fejében.

3. A Ptk. 140. §-ának (1) bekezdése szerint a közös tulajdonban álló dolog birtoklására és használatára a tulajdonostársak mindegyike jogosult, e jogot azonban egyikük sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő törvényes érdekeinek sérelmére, a 141. §-a értelmében pedig a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illetik meg, de ilyen arányban terhelik őket a dolog fenntartásával kapcsolatos kiadások is, míg a Legfelsőbb Bíróság - idézett törvényhelyekhez kapcsolódó - PK 8. számú állásfoglalásának indokolása kimondja azt is, hogy a tulajdoni hányadoktól eltérő mértékű használat ténye a hasznokban való részesedés arányán nem változtat, ezért az esetleg

szükségesnek mutatózó időszakos pénzbeli kiegyenlítésről gondoskodni kell.

Jogsabálysértés nélkül járt el tehát mindkét fokú bíróság akkor, amikor az I. rendű alperes résztulajdonjoga alapján az ingatlant kizárólagosan használó alperesek II. rendű felperessel szembeni (többllet)használati díj fizetési kötelezettségét megállapította.

A kifejtettek miatt a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése, a költségmentesség bírósági eljárásban való alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a, valamint a 13. §-ának (2) bekezdése alapján rendelkezett a Legfelsőbb Bíróság a felek felülvizsgálati eljárással felmerült költségeinek, valamint a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéknek a viseléséről és a 7/2002./III.30./ IM rendelet 5. §-ának (3) bekezdése alapján az I. és II. rendű alpereseket képviselő pártfogó ügyvéd díjának megállapításáról, illetve kiutalásáról.

Budapest, 2008. szeptember 2.

a tanács elnöke, előadó bíró, bíró

A kiadmány hitelél:

bírósági tisztviselő