

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a korábban dr. Bitá Judit ügyvéd, majd a Dr. Benke Miklós Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Benke Miklós ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a korábban dr. Kovátsits László ügyvéd, majd dr. Futó Barnabás ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a II. rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a dr. Babus László ügyvéd által képviselt III.rendű alperes neve III. rendű, a személyesen eljáró IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, V.rendű alperes neve (V. rendű alperes címe) V. rendű, VI.rendű alperes neve (VI.rendű alperes címe) VI. rendű, képviselő hozzátartozó által képviselt VII.rendű alperes neve (VII.rendű alperes címe) VII. rendű, VIII.rendű alperes neve (VIII. rendű alperes címe) VIII. rendű, a személyesen eljáró IX.rendű alperes neve (IX. rendű alperes címe) IX. rendű, X.rendű alperes neve (X. rendű alperes címe) X. rendű, XI.rendű alperes neve (XI.rendű alperes címe) XI. rendű és XII.rendű alperes neve (XII. rendű alperes címe) XII. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. július 8. napján kelt 6.P.20.100/2006/58. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 59. sorszám alatt előterjesztett és 60. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatja, és a felperes által az I. rendű alperes részére fizetendő megváltási ár összegét 17.177.000 forintról 18.293.098 (Tizennyolcmillió-kettőszázkilencvenháromezer-kilencvennyolc) forintra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 nap alatt - az I. rendű alperesnek 89.680 (Nyolcvankilencezer-hatszáznyolcvan) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes között 1997. év végétől 2004 májusáig érzelmi kapcsolat állt fenn, de élettársak nem voltak. 2002. április 8-án 1/2-1/2 arányban megvásárolták a ... hrsz. alatti társasházi lakásingatlant a hozzátartozó 5,6 m2

alapterületű tárolóval és a közös tulajdonból az ingatlanhoz tartozó 1060/10000-1060/10000 tulajdoni hányaddal, továbbá a ... hrsz. alatti garázs 1/14-1/14 részét összesen 52.999.400 forint vételár fejében. A garázsingatlan tulajdonostársai a IV-XII. rendű alperesek. A vételárhoz a felperes 10.000.000 forint hitelt vett fel a II. rendű alperestől és gyermekei után igénybe vett a III. rendű alperestől 2.200.000 forint szociálpolitikai támogatást. Az I. rendű alperes 13.800.000 forint hitelt vett fel a II. rendű alperestől, míg a fennálló vételárhátralékot fele-fele arányban fizették ki. A hitelek és a támogatás biztosítására jelzálogjog, továbbá elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a II-III. rendű alperesek javára, de az eljárás során a felperes a szociálpolitikai kedvezményt visszafizette a III. rendű alperes részére. 2004 szeptemberéig a felek fizették az általuk felvett kölcsönöket, ezt követően az I. rendű alperes 2005 januárjában még fizetett egy részletet, majd megállapodásukra tekintettel ezt a hitelt is a felperes fizette. 2008. július 30-ával az I. rendű alperes által felvett hitel hátraléka 8.449.524 forint volt, és addig a kölcsönből a felperes már visszafizetett 5.873.476 forintot. Az ingatlant 2002. november 1-jétől 2005. január 1-jéig havi 1.800 USD, majd 2006 márciusáig havi 2.000 USD bérleti díj fejében kiadták, a bérleti díjból az I. rendű alperes 3.600 USD-vel nem számolt el a felperes felé. A felperes 2006. szeptember 1-jétől 2007. október 10-éig kizárólagosan birtokolta az ingatlant, abból az I. rendű alperest kizárta. A havi 24.000 forint közös költséget az I. rendű alperes ezen időszakban is fizette, kifizetett továbbá 114.078 forint biztosítási díjat, valamint 31.500 forintért megjavíttatta a lakásban elhelyezett mosógépet.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság szüntesse meg a két ingatlanon fennálló közös tulajdont oly módon, hogy jogosítsa fel az I. rendű alperes tulajdoni illetőségének magához váltására. Az ingatlan forgalmi értékét - amelyből a garázs értéke 4.000.000 forintot tesz ki - az eljárás során 63.000.000 forintban elfogadta, de a megváltási árból le kívánta vonni az I. rendű alperes által felvett hitelből fennmaradt tartozást, és az általa kifizetett összeget, összesen 14.323.000 forintot, míg a fennmaradó 17.177.000 forint megfizetését vállalta. Kérte továbbá a megváltási árba beszámítani a 2002. november 1-jétől a 2005 márciusáig az I. rendű alperes által felvett bérleti díj reá eső részét 3.800.000 forint összegben.

Az I. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését elsődlegesen árverési értékesítés útján, másodlagosan - amennyiben a felperes a teljesítőképességét igazolja - az általa történő megváltással sem ellenezte, de 23.435.375 forint megváltási árra tartott igényt. Előadta, hogy az általa felvett hitelből 5.710.309 forintot fizetett vissza, azonban az általa felvett 1.600.000 forinttal magasabb összegű hitelre tekintettel az annak felére eső hitel és kamatok alapján egy aránypárral számítva 1.116.098 forintot kell elszámolni a javára. Beszámítási kifogást és viszontkeresetet terjesztett elő ezen összegen felül is, kérve a javára 41 hónapra havi 50.000 forint rendelkezésre állási díj megállapítását, mert a bérbeadás ideje alatt a bérlő, illetve a közvetítő iroda részére különféle munkákat, feladatokat látott el. 2006. augusztus 31-e és 2007. október 10-e között a felperes jogellenesen elzárta a lakás használatától, ezért ezen időszakra havi 225.000 forint használati díjat, összesen 2.925.000 forint és az ezen időszakra kifizetett 312.000 forint közös

költség elszámolását kérte. Kérte továbbá az általa kifizetett lakásbiztosítási díj felének, 57.039 forintnak, valamint a mosógép javítási költsége felének, 15.750 forintnak a megfizetését. Teljes viszontkeresetének összegét 5.379.689 forintban jelölte meg. Előadta, hogy az általa felvett bérleti díjakkal, 3.600 USD kivételével, a felperes felé elszámolt, ezt az összeget az általa felvett hitel 13.000.000 forintot meghaladó részeként kérte elszámoltnak tekinteni.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő. A III. rendű alperes módosított, továbbá a IV-XII. rendű alperesek ellenkérelmükben a kereset teljesítését nem ellenezték.

A felperes az I. rendű alperes készenléti díj iránti igényét alaptalannak tartotta, miután az sem jogszabályon, sem szerződésen nem alapult. A használati díjak felét tartotta elfogadhatónak, míg a közös költség viselésére a tulajdonos köteles.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlanokon fennálló közös tulajdont megszüntette, és az I. rendű alperesnek a lakásingatlanon fennálló 1/2, továbbá a garázsingatlanon fennálló 1/14 tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta. Kötelezte a felperest az I. rendű alperes részére 17.177.000 forint megváltási ár megfizetésére. Kötelezte a II-III. rendű alperest a lakás, és a IV-XII. rendű alpereseket a garázs vonatkozásában a tulajdonközösség megszüntetésének tűrésére. Megkereste a földhivatalt a tulajdonjog-változás átvezetésére. Kötelezte a felperest az I. rendű alperes részére 2.320.989 forint megfizetésére, ezt meghaladóan a felperes keresetét és az I. rendű alperes viszontkeresetét, illetve beszámítási kifogását elutasította. Kötelezte a felperest a III. rendű alperes részére 25.000 forint perköltség, továbbá a felperest és az I. rendű alperest az állam részére 450.000-450.000 forint kereseti illeték megfizetésére azzal, hogy az ezt meghaladó egyéb költségeiket maguk viselik.

Az indokolás szerint a Ptk. 148. §-a a közös tulajdon megszüntetésének módjai tekintetében sorrendiséget is megállapít, ezért ha van megváltásra képes és hajlandó tulajdonostárs, a megosztásnak ez a formája megelőzi az árverési értékesítést. A felperes a teljesítőképességét igazolta, ezért a bíróság - a keresetének megfelelően - őt jogosította fel az ingatlan magához váltására. Az ingatlanok 63.000.000 forintos forgalmi értéke alapján az I. rendű alperes része 31.500.000 forint, amelyből le kell vonni a felperes által az I. rendű alperesi hitelből kifizetett 5.873.476 forintot, és a még fennálló 8.449.524 forintos tartozást. Ennek megfelelően a megváltási ár 17.177.000 forint.

A felperes bérleti díj iránti keresetét az I. rendű alperes által elismert 3.600 USD-n, azaz 676.800 forinton felül nem találta megalapozottnak, miután a további tartozás fennállását a felperes nem tudta bizonyítani. A meghallgatott tanú a felek közötti elszámolás megtörténtét támasztotta alá, és értékelte az elsőfokú bíróság azt, hogy az érzelmi közösség megszakítását követően a felek egyező előadása szerint közösen vették fel a bérleti díjakat, míg a korábbi időszakra vonatkozóan a keresetlevél benyújtásáig a felperes ezzel kapcsolatosan semmiféle igénnyel nem

lépett fel, az elszámolás elmaradását sosem kifogásolta, ezzel kapcsolatos vitájuk nem volt és ebben a körben a felperes nem kívánt személyes előadást tenni.

Az I. rendű alperes 800.000 forinton alapuló 1.116.098 forintra irányuló beszámítási igényét alaptalannak találta, mert a közös tulajdon megszüntetésénél a tulajdonostársat megillető jutó tekintetében a megváltási árból lehet kiindulni, amelyet csökkenthetnek a hitellel kapcsolatos törlesztések. Erre a perbeli esetben is sor került, az I. rendű alperes számítása a két hitel összehasonlításával kapcsolatban nem bír jelentőséggel a megváltási ár megállapításánál.

Az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta az I. rendű alperes viszontkeresetét a többlethasználati díj, a biztosítási díj és a mosógép javítási költség esetében. Elutasította viszont a rendelkezésre állási díjjal kapcsolatosan, mert a tulajdonostársak közösen rendelkeztek az ingatlan bérbeadásáról, az I. rendű alperes - érzelmi kapcsolatuk folytán - vállalkozott az ezzel kapcsolatos egyes tevékenységek elvégzésére, amiről közöttük megállapodás nem jött létre. Ennek hiányában a szolgáltatás elvégzéséért a felperest fizetési kötelezettség nem terheli. A közös költség nem az ingatlan használatával kapcsolatos kiadás, ezért azt - tulajdoni hányadának arányában - a tulajdonostárs akkor is köteles viselni, ha a lakást nem használja, vagy nem használhatja. A megalapozott követelésekből levonásra került az I. rendű alperes felperes felé fennálló bérleti díj hátraléka, ezért kötelezte az elsőfokú bíróság a felperest további 2.320.989 forint megfizetésére. A készkiadások megosztása mellett oly módon rendelkezett, hogy a peres felek a felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni, mert az elszámolási igény körében a pernyertesség-pervesztesség aránya - figyelembe véve a felperes által előlegezett szakértői költséget és az I. rendű alperes által lerótt viszontkereseti illetéket - nem indokolt eltérést. Ennek megfelelően rendelkezett a le nem rótt kereseti illeték megtérítéséről is.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes fellebbezett, kérte annak részbeni megváltoztatásával kötelezni a felperest a részére további 1.116.098 forint hitelrész beszámítására és 360.000 forint közös költség megfizetésére, kérte továbbá a felperes perköltségeiben való marasztalását. Fellebbezését azzal indokolta, hogy a végleges elszámolás a felperessel nem történt meg, és nem kívánja a felperes hitelét megfizetni úgy, hogy ezzel a saját jutója kerüljön csökkentésre. Az 53.000.000 forintos vételárból 13.500.000-13.500.000 forintot fizettek be egyenlő arányban és hitelből kellett volna fizetniük további 13.000.000-13.000.000 forintot. A felperes azonban ehhez csak 12.200.000 forinttal járult hozzá, míg az I. rendű alperes vette fel a fennmaradó 13.800.000 forintot; ebből a felperest terhelő összeg a 2006-ig számolt kamataival együtt 1.116.098 forint.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult azzal, hogy az I. rendű alperes hivatkozásai értelmezhetetlenek.

Az I. rendű alperes fellebbezése a következők szerint részben megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem keretei között vizsgálhatta. Ebben a körben az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és a továbbiakban kifejtetett eltéréssel helyesek az abból levont jogi következtetései is.

A közös költség megfizetése olyan, a tulajdonjoghoz kapcsolódó kötelezettség, amelynek megfizetésére a tulajdonostárs - tulajdoni hányada arányában - a használattól függetlenül köteles. Az I. rendű alperes sem az elsőfokú eljárás során, sem a fellebbezésében nem hivatkozott olyan bizonyítékra, ami alapot adna az ettől való eltérésre. Ezért a 360.000 forint közös költség tekintetében az elsőfokú bíróság döntése helytálló.

A bizonyítékokból kitűnően az ingatlan vételárához a hitelfelvétellel együtt az alperes összesen 27.300.000 forinttal, míg a felperes csak 25.700.000 forinttal járult hozzá, ennek ellenére az ingatlannak fele-fele arányban lettek tulajdonosai. A közös tulajdon megszüntetése során a teljes felvett hitel, tehát a 13.800.000 forint az alperes terhére került elszámolásra, ugyanakkor az ingatlanból csak az 1/2 tulajdoni hányad után részesült. Ez azt eredményezte, hogy bár 800.000 forinttal az ingatlanért többet fizetett, ezzel az összeggel a felperesi tulajdoni hányad megvásárlásához járult hozzá, de ennek elszámolása - holott ennek mellőzésére alapot adó jogcím nem merült fel - elmaradt. Az I. rendű alperes tehát ezen összegnek és a szerződés megkötésétől számított kamatainak a megtérítésére lenne jogosult, amely azonban több mint a fellebbezésben igényelt összeg. A Fővárosi Ítéltábla ezért a fellebbezésben foglaltaknak megfelelő mértékben emelte fel a felperes által fizetendő megváltási ár összegét.

A Fővárosi Ítéltábla kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatva az I. rendű alperes által elszámolni kívánt összeggel a felperes által fizetendő megváltási árat felemelte, egyebekben azt - utalva helyes indokaira - helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a értelmében a másodfokú eljárás során is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a többségében eredményesen fellebbező I. rendű alperes javára a felperest a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség 25-75 százalékos arányában megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint áfa-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból, valamint a lerótt fellebbezési eljárási illeték arányos részéből álló perköltség megfizetésére.

Budapest, 2009. február 6.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Puskás Péter s.k.
s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit
bíró

kiadmány hiteléül: