

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla az Andor Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Andor Miklós ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - az Osztrovszky Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Osztrovszky Zoltán ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve (u.o.) III. rendű és dr. Szabó Kálmán ügyvéd által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2008. július 4. napján kelt 8.P.20.341/2008/16. számú ítélete ellen a felperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a 2005. szeptember 22. napján kelt adásvételi szerződés érvénytelenségének és hatálytalanságának megállapítása iránti keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyja.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes 2002. évben megvásárolta az I. rendű alperes tulajdonában álló ..., ..., ... és ... hrsz. alatti ingatlanok 49/100 tulajdoni hányadát. 2002. november 15-én megállapodtak abban, hogy a ... hrsz. alatti ingatlanra lovardát építenek, a meglévő istállót kibővítik, és kiszolgáló létesítményeket építenek összesen mintegy 20.000.000 forint értékben, amelyet fele-fele arányban fizetnek, továbbá ilyen arányban részesednek a bevételekből és viselik a költségeket. A kivitelezés irányítója az I. rendű alperes lett, részére a felperes 6.500.000 forintot adott át, amelyből 1.500.000 forint -megállapodásuknak megfelelően - a ... hrsz. alatti ingatlan vételára volt. 2005. szeptember 22-én az I. rendű alperes eladta a négy ingatlanból öt megillető 51/100 tulajdoni hányadokat a II. rendű alperes mint állagvevő, és a III. rendű alperes mint haszonélvezeti jog szerző részére 30.000.000 forint vételár fejében. A felperes ilyen áron a négy ingatlant megvásárolni nem kívánta, elővásárlási jogával nem élt. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került a perbeli ingatlanok 51/100 részére a II. rendű alperes tulajdonjoga és a III. rendű alperes haszonélvezeti joga, a bejegyző határozatokat azonban a felperes

fellebbezéssel támadta meg. Széljegyzésre került továbbá az alperesi tulajdoni hányadokra a - IV. rendű alperes javára - jelzálogbejegyzés iránti kérelem. A perbeli ingatlanok közé ékelődő ötödik ingatlant időközben a III. rendű alperes megvásárolta.

A felperes - többszörösen módosított kereseti kérelmében - elsődlegesen közte és az I. rendű alperes között kérte az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy az I. rendű alperes 51/100 tulajdoni hányadait összesen 20.000.000 forint megváltási ár fejében magához váltaná, kérte tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási átvezetését, az ingatlanok birtokába bocsátását és a II-IV. rendű alperesek kötelezését ennek tűrésére. A megváltási árba be kívánta számítani az I. rendű alperessel szemben fennálló 7.500.000 forintos követelését, amelyből 3.000.000 forint a közös beruházásból fennmaradt összeg míg 4.500.000 forint a lóttartás elmaradásából ered.

Másodlagosan kérte annak megállapítását, hogy az I. rendű alperes és a II-III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen. Előadta: az elővásárlási joga gyakorlására történt felhívás joghatályosan - a Ptk. 373. § (1) bekezdésének megfelelően - nem történt meg, tartalma és a megjelölt határidő nem volt megfelelő, ezért a szerződés jogszabályba ütköző, semmis. Érvénytelen a szerződés azért is, mert nem tartalmazza a kötelező tartalmi elemeket, az egyes ingatlanok vételára nincs meghatározva, nincs tisztázva mi történik akkor, ha a tulajdonostárs csak egyes ingatlanok esetén kíván elővásárlási jogával élni, továbbá az sem, hogy az ajánlattevők fenntartják-e a vételi ajánlatukat, ha nem tudják valamennyi ingatlant megvásárolni. A szerződés tartalma valótlan, mert az abban feltüntetett lovardát nemcsak az I. rendű alperes építette, az a felperessel közös beruházás volt, így az I. rendű alperes meg is tévesztette a II-III. rendű alpereseket, ezért a szerződés a Ptk. 210. § (4) bekezdése alapján érvénytelen. A vevők a piaci értékénél magasabb összegen tették meg ajánlatukat, így érvénytelen a szerződés a Ptk. 210. § (1) bekezdése szerint is, mert tévedésben voltak a megvásárolni kívánt tulajdoni hányadok tekintetében, feltűnően magas vételár folytán a feltűnő értékaránytalanság is fennáll. A felperes mint elővásárlásra jogosult a szerződés megtámadására perbeli legitimációval rendelkezik, miután reális áron gyakorolta volna elővásárlási jogát, és a megváltási árba az I. rendű alperessel szembeni követeléseit is el tudná számolni. Hivatkozott arra is, hogy az adásvételi szerződés színlelt, elővásárlási joga kijátszására irányult. Mindezek alapján kérte az eredeti állapot helyreállítását.

Harmadlagosan arra az esetre, ha a bíróság az elsődleges és másodlagos kereseti kérelemnek nem adna helyt, a II. rendű alperessel szemben kérte a közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy magához váltaná 20.000.000 forint megváltási ár fejében a II. rendű alperes tulajdoni hányadát.

Az I. rendű felperessel szemben beszámítandó összeget az eljárás során módosítva a lóttartással kapcsolatos igényt már nem tartotta fenn, viszont mivel az I. rendű alperes nem fejezte be a beruházást, holott ennek érdekében birtokolta ellenérték

nélkül a teljes ingatlant, kárigényként 2002 decemberétől 2005 szeptemberéig havi 150.000 forint használati díjból eredő kárigényt terjesztett elő. 2005 októberétől a II-III. rendű alperesek birtokolják az ingatlant, a felperes nem tudott birtokba lépni, ezért velük szemben ezen időponttól azonos összegű, összesen 2.100.000 forint többlethasználati díjat kívánt elszámolni a megváltási árba, ha a bíróság a közös tulajdont a II-III. rendű alperesekkel szemben szünteti meg.

Kiemelte, hogy a II-III. rendű alperesek jogosultságának bejegyzése iránti földhivatali eljárás jelen per jogerős befejezéséig fel van függesztve, ezért jogosultságuk nincs jogerősen bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, így tulajdonosnak jelenleg is az I. rendű alperest kell tekinteni. Az elsődleges kereseti kérelem teljesítése esetén az I. rendű alperes már nem lesz tulajdonos ezért a bejegyzési kérelmüket a földhivatalnak el kell utasítania. Kérte az I-III. rendű alperesek perköltségeiben való marasztalását.

Az I-III. rendű alperesek a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezték de a II. rendű alperes a szakértői véleményben megjelölt összeg figyelembevételével magához kívánta váltani a felperesi tulajdoni hányadot. E körben kifejtette, hogy versenyszerűen folytat lovassportot, ez a hivatása, az ingatlanokat nem befektetési céllal vásárolta, azokhoz erősen kötődik, és ennek érdekében vásárolták meg az ötödik - beékelődő - ingatlant is. A felperes elővásárlási jogát nem sértették meg, a vételárról, a fizetés időpontjáról, a részletfizetésről tájékoztatták, és megfelelő határidőt biztosítottak a részére, aki azonban nem élt jogosultságával. Nem voltak tévedésben a szerződés megkötésekor, az nem volt színlelt és nem került megtámadásra semmilyen jogcímen. Az I. rendű alperes a vele szembeni beszámítási kifogás elutasítását is kérte, mert az átadott pénzből hozzákezdett a beruházáshoz, de abban a felperes nem vett részt, a pénzt sem a korábbi feltételeknek megfelelően biztosította. A beruházás ennek ellenére elkészült és sohasem zárta el a felperest a használattól. A II-III. rendű alperesek szintén hivatkoztak arra, hogy nem akadályozták a felperes birtoklását, de a felperes azt kívánta, hogy a lovait az I-III. rendű alperesek gondozzák, akik viszont ezt nem vállalták. A felperes saját döntése alapján nem használta az ingatlanokat. Az I. rendű alperes már nem tulajdonosa az ingatlanoknak, a II-III. rendű alperesek jogosultsága a földhivatalnál bejegyzést nyert, és ha a szerződés érvénytelenné nyilvánítására - ebben a perben - nem kerül sor a bejegyzés jogerőssé válik, ezért elsődlegesen szerződés érvényességének kérdésében kell dönten, hiszen a felperes és az I. rendű alperes közötti közös tulajdon megszüntetéséről csak az érvénytelenség megállapítása esetén lehetne rendelkezni. Kérték a felperes perköltségeiben való marasztalását.

A IV. rendű alperes az I-III. rendű alperesek közötti szerződés érvényességét nem vitatta, elővásárlási jogával a felperes nem élt, az erre, továbbá a közös tulajdon felperesi megváltás útján történő megszüntetésre vonatkozó kereset elutasítását kérte, és nem ellenezte a közös tulajdon megszüntetését, ha a felperesi tulajdoni hányadokat a II. rendű alperes váltja magához.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlanokon fennálló közös tulajdont megszüntette oly módon, hogy a felperes négy ingatlanon fennálló 49/100 tulajdoni hányadait 14.056.140 forint megváltási ár ellenében - egymás között egyenlő arányban - a II-III. rendű alperesek tulajdonába adta. Kötelezte a II-III. rendű alpereseket a megváltási ár 15 napon belüli megfizetésére és a felperest ugyanilyen határidővel arra, hogy a négy ingatlant ingó dolgaitól kiürítve bocsássa a II-III. rendű alperesek birtokába. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az állam részére 750.000 forint eljárási illetéket, és az I-III. rendű alperesek részére 600.000 forint, míg a IV. rendű alperes részére 300.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, a IV. rendű alperest a kereset tűrésére kötelezte, és rendelkezett az ítélet jogerőre emelkedését követően a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről.

Az indokolás szerint elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy az I-III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvényes-e. Az elővásárlási jog megsértése vonatkozásában a felperesnek a Ptk. 145. §-ára kellett volna hivatkoznia és ezen az alapon is csak a szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását kérhette volna, továbbá azt, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a szerződés közte és az eladó között azonos feltételekkel létrejött. Az I-III. rendű alperesek azonban a felperes részére - elővásárlási joga gyakorlására - a megfelelő határidőt biztosították és a felperes még a peres eljárás során is úgy nyilatkozott, hogy 30.000.000 forintért ezen jogával nem kíván élni, így az adásvételi szerződés vele szemben nem lehet hatálytalan. A tulajdonostárs felperesnek nincs jogszabályi lehetősége arra, hogy a vételár összegét - arra hivatkozva, hogy az eltér a piaci ártól - megtámadja. A felperes csak állította, de semmivel sem bizonyította a szerződés színleltségét, és azt, hogy az más szerződést leplezne. Az adásvételi szerződés tehát nem hatálytalan, ezért a közös tulajdon megszüntetéséről a felperes és a II-III. rendű alperesek vonatkozásában kellett dönten.

A közös tulajdon megszüntetése körében figyelembe vette, hogy a II-III. rendű alperesek a négy ingatlant, és ezek közé ékelődő ötödiket azért vásárolták meg, mert a II. rendű alperes versenyszerű lovassportot folytat, az ingatlanokhoz a felperesnél jobban kötődnek. Ennek megfelelően a szakértő által megállapított forgalmi értéken az ingatlant a II-III. rendű alperesek tulajdonába adta, indokolásában megjegyezve, hogy bár csak a II. rendű alperesnek kellett volna tulajdont szereznie, jogaik a III. rendű alperes tulajdonszerzésével sem sérülnek.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, kérte annak megváltoztatását, és elsődlegesen azt, hogy kereseti kérelmének megfelelően a közös tulajdon közte és az I. rendű alperes között kerüljön megszüntetésre a perbeli ingatlanokon úgy, hogy megváltási ár ellenében az I. rendű alperesi tulajdoni hányadok a tulajdonába kerüljenek. Másodlagosan kérte az I. rendű alperes és a II-III. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását. Álláspontja szerint tévedett és eltért a keresethez kötöttség elvétől az elsőfokú bíróság akkor, amikor a kereset sorrendiségét figyelmen kívül hagyva, az elsődleges kereset elbírálása

helyett a másodlagossal és a viszontkereseti kérelemmel foglalkozott. Az ingatlanoknak az I. rendű alperes a jogerősen bejegyzett tulajdonosa, ezért nem lett volna anyagi jogi akadálya a vele fennálló közös tulajdon megszüntetésének. Csatolásra került ugyan olyan tulajdoni lap, amelyen a II-III. rendű alperes jogosultsága bejegyzésre került, de ez ellentétes a megyei földhivatal eljárást felfüggesztő végzésével, indítványozta ezért a földhivatal megkeresését ennek tisztázása érdekében. Az elsődleges kereseti kérelme teljesítése esetén tulajdonjoga bejegyzésre kerülne az ingatlan-nyilvántartásba, ezáltal a II-III. rendű alperesek jogosultságának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére akkor sem kerülhetne sor, ha az érvénytelenségi keresete alaptalannak bizonyulna.

Másodlagos fellebbezési kérelmeként az alperesek közötti szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte, fenntartva az e vonatkozásban keresetében kifejtetteket. Az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívás nem a jogszabályoknak megfelelően történt meg, ezért a szerződés a Ptk. rendelkezéseibe ütközik, jogszabálysértő, semmis. Az adásvételi szerződés tervezet tartalmilag is komoly aggályokat vet fel: nem derül ki, hogy a vételár hogyan oszlik meg az egyes ingatlanok között, milyen módon van lehetősége a tulajdonostársnak elővásárlási joga gyakorlására, ha nem valamennyi ingatlan tekintetében kíván jogosultságával élni, és az ajánlattevő vevők fenntartják-e vételi ajánlatukat abban az esetben is, ha nem tudják valamennyi ingatlant megvásárolni. Ezek hiányában az elővásárlási jogát abban az esetben sem lett volna képes gyakorolni, ha erre megfelelő határidőt kap. Jelenleg is szándékában áll a négy ingatlan közül egyesek megvásárlása, amennyiben szabályszerű és ingatlanokra bontottösszegszerűséget tartalmazó felhívást kap. A vételár hiánya azt is jelenti, hogy az adásvételi szerződés nem felel meg a XXV. számú PED rendelkezéseinek, a szükséges tartalmi elemek hiányában a szerződés semmis. Változatlanul utalt rá, hogy a szerződés a lovarda tekintetében érvénytelen rendelkezést tartalmaz, ebben az eladó a vevőket megtévesztette, aminek eredményeképpen a vevők tévesen, a piacinál magasabb értéken tették meg ajánlatukat. Ez szintén a szerződés érvénytelenségét eredményezi, miután a vevők a megvásárolni kívánt ingatlanhányadok értéke tekintetében lényeges tévedésben voltak. A szerződés megtámadására a már kifejtettek alapján perbeli legitimációval rendelkezik. Fenntartotta, hogy az adásvételi szerződés színlelt, kizárólag azt a célt szolgálta, hogy elővásárlási jogát a magas vételárra tekintettel ne gyakorolja, vagy ha igen, úgy a piaci árat lényegesen meghaladó vételárat legyen kénytelen kifizetni.

Kizárólag arra az esetre, hogy ha ezen kérelmeit a Fővárosi Ítéltábla nem találja megalapozottnak, kérte annak megállapítását, hogy tulajdoni hányadai együttes értéke 20.000.000 forintot tesz ki, és kötelezni a II. rendű alperest ezen felül a 2005. október havától a kifizetés napjáig járó használati díj megfizetésére. A szakértő által megállapított forgalmi érték álláspontja szerint téves, hiszen korábban 40.000.000 forintos konkrét vételi ajánlattal rendelkeztek, és figyelembe kell venni a 2005-2008. év közötti inflációt és áremelkedést is. Nincs magyarázat arra sem, hogy a szakértő miért hagyta figyelmen kívül az alperesek között létrejött 30.000.000 forintos vételárat, amikor a négy teljes ingatlan piaci értékét ennél alacsonyabb összegben

jelölte meg. A használati díj vonatkozásában elfogadta a szakértői véleményben foglaltakat, és utalt arra, hogy a birtokháborítási ügyben hozott jogerős ítélet alapján nem vitatható, hogy 2005 októberétől a II-III. rendű alperesek a birtoklását megakadályozták.

Az I-III. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletét annyiban kérték megváltoztatni, hogy a felperes tulajdoni hányadát csak a II. rendű alperes legyen jogosult magához váltani, egyebekben kérték annak helybenhagyását és a felperes perköltségeiben való marasztalását.

A felperes fellebbezése annyiban megalapozott, hogy az elsőfokú bíróság nem hozhatott volna egyidejűleg döntést az elsődleges és harmadlagos, illetve a másodlagos kereseti kérelem tárgyában.

A felperes által előterjesztett közös tulajdon megszüntetésére irányuló elsődleges és harmadlagos, továbbá a szerződés hatálytalanságának, érvénytelenségének megállapítására irányuló másodlagos kereseti kérelem, különböző tényekből eredő, eltérő jogviszonyok alapján előterjesztett kérelmeket tartalmazzak, ennek megfelelően azok - előterjesztésük módjától függetlenül - tényleges, tárgyi keresethalmazatot jelentenek. Az adásvételi szerződés alapján a II-III. rendű alpereseknek kötelmi jogi igényük áll fenn, tulajdonjoguk, illetve haszonélvezeti joguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Jogukat a földhivatal át is vezette - az I. rendű alperes tehát már nem az ingatlan bejegyzett tulajdonosa - de a határozat a felperes fellebbezése folytán nem emelkedett jogerőre. A földhivatali eljárás ezen per másodlagos kereseti kérelmének jogerős elbírálásáig került felfüggesztésre, ettől függ tehát, hogy a II. rendű alperes tulajdont szerzett-e az ingatlanokon vagy sem. Ez a szerzett jogosultság nem hagyható figyelmen kívül, szükséges ezért elsődlegesen annak tisztázása, hogy az alperesek között létrejött szerződés érvényes és hatályos-e. Amennyiben ez eldöntésre kerül, a másodfokon eljáró megyei földhivatal folytathatja a felfüggesztett eljárást, amelynek során döntés születik arról, hogy a tulajdonjog változás jogerősen bejegyzésre kerül-e vagy sem, és megállapítható az ingatlan tulajdonosának személye. A kereseti kérelemhez kötöttség elve alapján a döntés nem terjedhet túl a kérelmen, illetve az ellenkérelmen, ami azonban nem jelenti azt, hogy a felperes által helytelenül, látszólagos keresethalmazatnak megjelölt kérelmeket ne lehetne a valós tulajdonságaiknak megfelelően elbírálni, hiszen a másodlagosnak megjelölt kereseti kérelem a másik két kereset elbírálásának előkérdése, annak eldöntése nélkül - ahogyan arra az elsőfokú bíróság helytállóan hivatkozott - döntés a közös tulajdon megszüntetése tárgyában nem hozható.

A másodlagos - szerződés érvénytelenségének, illetve hatálytalanságának megállapítása iránti - kereseti kérelem körében az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az ügy eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta, azt helyesen állapította meg, és helyesek az abból levont jogi következtetései is, azokkal a Fővárosi Ítéltábla mindenben egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

Az elsőfokú bíróság által helyesen hivatkozott Ptk. 145. § (2) bekezdése, továbbá a PK 9. számú állásfoglalás értelmében az elővásárlási jog megszegésére alapítottnak a felperes a szerződés vele szembeni hatálytalanságának megállapítását kérheti, de annak eredményessége érdekében tartozik egyúttal a vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot is tenni. A vételi ajánlat teljes terjedelmében közlésre került a felperessel, és nincs akadálya annak, hogy a vevők kizárólag együttesen, mind a négy ingatlant kívánják megvásárolni, és ezért ezekre egy összegű vételárat határozzanak meg. Az ilyen tartalmú megállapodás már csak azért is elfogadható, mert az ingatlanok egy birtoktestet képeznek, és a II-III. rendű alperesek által tervezett célra csak együttesen használhatóak. Nem szükséges tehát az egyes ingatlanok értékét külön megjelölni, és nincs lehetősége a felperesnek csak egyes ingatlanok vonatkozásában élni elővásárlási jogával, hiszen az ajánlat valamennyi ingatlan együttes, egyidejű és egy összegben megállapított vételáron történő megvételére szólt. Ez a megállapodás nem ütközik sem jogszabályba - ilyen jogszabályt egyébként a felperes megjelölni nem tudott - sem a XXV. számú PED-ben foglaltakba. Maga a felhívás az abban foglalt tartalomhoz képest elkészen érkezett ugyan a felpereshez, de ezt utóbb orvosolták, és biztosították részére kellő határidőt jogosultsága gyakorlásához. A felperes azonban a perben is olyan nyilatkozatot tett, hogy ilyen feltételekkel az ingatlanokat nem kívánja megvásárolni. A kifejtettek alapján tehát a szerződés vele szembeni hatálytalansága, vagy az általa hivatkozottak alapján annak jogszabályba ütköző volta nem állapítható meg.

Helyesen hivatkozott az elsőfokú bíróság arra is, hogy a felperes csupán utalt rá, de bizonyítást fel sem ajánlott annak alátámasztására, hogy az adásvételi szerződés színlelt, vagy más szerződést leplez.

Tévedés, megtévesztés nem történt, az I-II. rendű alperesek - saját előadásuk szerint - tisztában voltak azzal, hogy mit szereztek és milyen forgalmi értéken. A Ptk. 210. § (1) bekezdése szerint tévedés miatt az léphet fel, aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, illetve a (4) bekezdés szerint az, akit a másik fél megtévesztéssel vett rá a szerződéses akarat elfogadására. A Ptk. 235. § (2) bekezdése értelmében a megtámadásra a sérelmet szenvedett fél és az jogosult, akinek a ahhoz törvényes érdeke fűződik. A szerződést kötő II-III. rendű alperesek előadásával szemben azonban tévedés, megtévesztés megtörténte nem volt megállapítható, helyettük, akaratuk ellenére - erre alapítottnak - a felperes a szerződést nem támadhatja meg. A vevők és az eladó álláspontja szerint nem állt fenn feltűnő értékaránytalanság sem és miután ezen az alapon is a sérelmet szenvedett fél lenne jogosult a szerződés megtámadására, a felperes azon hivatkozása, hogy alacsonyabb vételáron élne elővásárlási jogával nem jelent olyan törvényes érdeket, amelynek folytán igénye érdemben vizsgálható lenne.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtetteknek megfelelően a másodlagos kereseti kérelem tárgyában a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítéletet hozott, és az elsőfokú

bíróság ítéletét ebben a körben a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint - utalva annak helyes indokaira - helybenhagyta.

A jogerős részítéletre tekintettel a felfüggesztett földhivatali eljárás folytatásának van helye, amelynek során a földhivatal jogerős határozatot hoz a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséről, vagy annak elutasításáról. Ezt követően lehetséges a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset érdemi vizsgálata.

Budapest, 2009. február 20.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Puskás Péter s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró

Fővárosi Ítéltábla
7.Pf.21.182/2008/12.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla az Andor Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Andor Miklós ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - az Osztrovszky Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Osztrovszky Zoltán ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve (u.o.) III. rendű és a Szabó Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Szabó Kálmán ügyvéd által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2008. július 4. napján kelt 8.P.20.341/2008/16. számú ítélete ellen a felperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezését részben és annyiban változtatja meg, hogy a felperesi ingatlanokon fennálló 49/100-49/100 tulajdoni hányadokat a II. rendű alperes tulajdonába adja és a teljes megváltási ár megfizetésére a II. rendű alperest kötelezi.

A földhivatali megkeresést ennek megfelelően úgy pontosítja, hogy az ingatlanokra közös tulajdon megszüntetése jogcímén kizárólag a II. rendű alperes tulajdonjoga kerüljön bejegyzésre.

A közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó egyéb rendelkezéseket a perköltségre is kiterjedően helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - együttesen az I-III. rendű alpereseknek 300.000 (Háromszázezer) forint plusz áfa, a IV. rendű alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A többlethasználati díj iránti kereseti kérelem tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

A hatályon kívül helyező rendelkezésre tekintettel a felperes, valamint együttesen az I-III. rendű alperesek fellebbezési eljárási költségét 20.000-20.000 (Húszezer-Húszezer) forint plusz áfa összegben állapítja meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ..., ..., ..., ... és ... hrsz. alatti ingatlanok az I. rendű alperes tulajdonában álltak. A felperes 2002 évben vásárolta meg azok 49/100 tulajdoni hányadát, és megállapodást kötött az I. rendű alperessel arra vonatkozóan, hogy a ... hrsz. alatti ingatlanra lovardát és kiszolgáló létesítményeket építenek, továbbá a meglévő istállót kibővíti összesen mintegy 20.000.000 forint értékben, amelyet fele-fele arányban viselnek, valamint ilyen arányban részesednek majd a bevételekből és viselik a költségeket is. A kivitelezés irányítója az I. rendű alperes lett, részére a felperes 6.500.000 forintot adott át, amelyből 1.500.000 forint - megállapodásuknak megfelelően - a ... hrsz. alatti ingatlan vételára volt. Az I. rendű alperes a munkálatokat megkezdte, majd 2005. szeptember 22-én eladta a II. rendű alperes mint állagvevő, és a III. rendű alperes mint haszonélvezeti jog szerző részére 30.000.000 forint vételár fejében a négy ingatlanból öt megillető 51/100 tulajdoni hányadokat. A felperes ilyen áron az ingatlanokat megvásárolni nem kívánta, elővásárlási jogával nem élt. A III. rendű alperes időközben megvásárolta a perbeli ingatlanok közé ékelődő ötödik ingatlant is.

A felperes - többszörösen módosított kereseti kérelmében - elsődlegesen közte és az I. rendű alperes között kérte az ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetését, oly módon, hogy az I. rendű alperes 51/100 tulajdoni hányadait összesen 20.000.000 forint megváltási ár fejében váltaná magához, és kérte

tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az ingatlanok birtokába bocsátását, továbbá a II-IV. rendű alperesek kötelezését ennek tűrésére. Másodlagosan az I. rendű alperes és a II-III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, harmadlagosan a II. rendű alperessel szemben a közös tulajdon megszüntetését kérte oly módon, hogy 20.000.000 forint megváltási ár fejében váltaná magához a II. rendű alperes tulajdonrészeit. Az I. rendű alperes felé - az elsődleges kereseti kérelme teljesítése esetén - fizetendő megváltási árba be kívánt számítani 2002 decemberétől 2005 szeptemberéig havi 150.000 forint használati díjból eredő kárigényt, míg 2005 októberétől kezdődően a II-III. rendű alperesekkel szemben lépett fel összesen 2.100.000 forint többlethasználati díj iránti igényrel, amelyet szintén el kívánt számolni a harmadlagos kereseti kérelmének teljesítése esetén a II. rendű alperes felé fizetendő megváltási árba.

Az I-III. rendű alperesek a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezték, a II. rendű alperes azonban a szakértői véleményben megjelölt összeg figyelembevételével magához kívánta váltani a felperesnek a perbeli ingatlanokon fennálló tulajdoni hányadát. Arra hivatkozott, hogy versenyszerűen folytat lovassportot, ez a hivatása, ennek érdekében - és nem befektetési céllal - vásárolták meg az ingatlanokat és a beékelődő ötödik ingatlant is, azokhoz ezért erős a kötődése. A felperes nem kívánt élni az elővásárlási jogával, és saját döntése alapján nem használja az ingatlanokat, bár attól sosem zárták el. Az I. rendű alperes már nem tulajdonosa az ingatlanoknak, így közte és a felperes között a közös tulajdon megszüntetéséről csak az I. és II-III. rendű alperesek között megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása esetén lehetne rendelkezni. Egyebekben a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérték.

A IV. rendű alperes az I-III. rendű alperesek közötti szerződés érvényességét nem vitatta, és a közös tulajdon felperesi megváltás útján történő megszüntetésére irányuló kereset elutasítását kérte. Utalt rá, hogy a felperes az elővásárlási jogával nem élt, nem ellenezte viszont azt, hogy a felperesi tulajdoni hányadokat a II. rendű alperes váltsa magához.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlanokon fennálló közös tulajdont megszüntette oly módon, hogy a felperes négy ingatlanon fennálló 49/100 tulajdoni hányadait 14.056.140 forint megváltási ár ellenében - egymás közt egyenlő arányban - a II-III. rendű alperesek tulajdonába adta. Kötelezte a II-III. rendű alpereseket a megváltási ár 15 napon belüli megfizetésére, és a felperest ugyanilyen határidővel arra, hogy a négy ingatlant ingó dolgaitól kiürítve bocsássa a II-III. rendű alperesek birtokába. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az állam részére 750.000 forint eljárási illetéket, és az I-II. rendű alperesek részére 600.000 forint, míg a IV. rendű alperes részére 300.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és a IV. rendű alperest a kereset tűrésére kötelezte, továbbá rendelkezett - az ítélet jogerőre emelkedését követően - a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséről.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában elsődlegesen állást foglalt abban a kérdésben, hogy az I-III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvényes. A közös tulajdon megszüntetése során arra tekintettel hozta meg döntését, hogy a II-III. rendű alperesek a négy ingatlant és az ezek közé ékelődő ötödiket azért vásárolták meg, mert a II. rendű alperes azokon versenyszerű lovassportot folytat, kötődésük ezért erősebb az ingatlanokhoz a felperesénél. Ennek megfelelően a szakértő által megállapított forgalmi értéken az ingatlant a II-III. rendű alperesek tulajdonába adta, az ítélet indokolásában megjegyezve, hogy bár kizárólag a II. rendű alperesnek kellett volna tulajdont szereznie, jogaik a III. rendű alperes tulajdonszerzésével sem sérültek.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett és kérte annak megváltoztatását, elsődlegesen úgy, hogy a kereseti kérelmének megfelelően a közös tulajdon közte és az I. rendű alperes között kerüljön megszüntetésre oly módon, hogy a megváltási ár ellenében az I. rendű alperes tulajdoni hányadát magához válthassa. Másodlagosan kérte az I. rendű és II-III. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, míg kizárólag arra az esetre, ha ezen fellebbezési kérelmeit a Fővárosi Ítéltábla nem találja megalapozottnak, kérte annak megállapítását, hogy tulajdoni hányadainak együttes értéke 20.000.000 forintot tesz ki, és kérte a II. rendű alperes fizetési kötelezettségét ilyen összegre felemelni, valamint a II-III. rendű alperesek kötelezését 2005. október havától a megváltási ár kifizetésének napjáig járó használati díj megfizetésére. Álláspontja szerint a szakértő által megállapított forgalmi érték téves, hiszen korábban 40.000.000 forintos konkrét vételi ajánlattal rendelkezett, de figyelembe kell venni a 2005-2008 év közötti inflációt és áremelkedést is. A szakértő indokolás nélkül hagyta figyelmen kívül az I-III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés szerinti 30.000.000 forintos vételárat is akkor, amikor a négy teljes ingatlan piaci értékét ennél alacsonyabb összegben jelölte meg. A használati díj vonatkozásában a szakértői véleményeket elfogadta, utalt rá, hogy a birtokháborítási ügyben hozott jogerős ítélet alapján nem vitathatóan 2005 októberétől a II-III. rendű alperesek a birtoklását megakadályozták.

Az I-III. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletét annyiban kérték megváltoztatni, hogy a felperes tulajdoni hányadát csak a II. rendű alperes legyen jogosult magához váltani, egyebekben kérték annak helybenhagyását és a felperes perköltségeiben való marasztalását.

A Fővárosi Ítéltábla a 2009. február 20. napján meghozott részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének a 2005. szeptember 22. napján kelt adásvételi szerződés érvénytelenségének és hatálytalanságának megállapítása iránti keresetét elutasító rendelkezését helybenhagyta. A jogerős ítélet alapján a Fejér Megyei Földhivatal határozatával elutasította a felperesnek a II. rendű alperes tulajdonjogának és a III. rendű alperes haszonélvezeti jogának bejegyzéséről szóló földhivatali határozattal szemben előterjesztett fellebbezését, és az elsőfokú határozatot helybenhagyta, ezáltal jogerősen bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba a II. rendű alperes tulajdonjoga.

A felperes fellebbezése a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó ítéleti rendelkezésekre vonatkozóan nem, míg a többlethasználati díj iránti kereseti kérelem tekintetében megalapozott.

A perbeli ingatlanokon fennálló közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelem elbírálásához az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a jogvita eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta, azt helyesen állapította meg, és részben helyesek az abból levont jogi következtetései is.

A II. rendű alperes tulajdonjoga és a III. rendű alperes haszonélvezete bejegyzésével a közös tulajdon a II. rendű alperes és a felperes között áll fenn, az I. rendű alperes már nem tulajdonos, így vele szemben a közös tulajdon megszüntetésének nincs helye.

Az elsőfokú bíróság az ingatlanhoz fűződő érdekek helyes mérlegelésével jogosította fel a II. rendű alperest a felperesi tulajdoni hányad magához váltására. E vonatkozásban a felperes sem terjesztett elő fellebbezést, azaz már nem kívánta magához váltani az ingatlanokat.

Megváltási ár tekintetében az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást rendelt el. A beszerzett szakértői vélemény a felperes észrevételére tekintettel kiegészítésre került, majd a szakértőt az elsőfokú bíróság személyesen meghallgatta. A szakértő ennek során valamennyi felvetésre egyértelmű választ adott, a szakvéleményében foglalt érték-megállapításokat kellőképpen indokolta. A szakvélemény nem volt homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétes, helyességéhez sem fért nyomatékos kétség, így a Pp. 182. § (3) bekezdése alapján a szakértői vélemény további kiegészítésének már nem volt helye. A felperes észrevételei esetlegesen alapot adhattak volna ebben a körben további bizonyítási eljárás lefolytatására, de a felperes - a 2007. június 18-án megtartott tárgyaláson - kifejezetten oly módon nyilatkozott, hogy nem kíván egyéb bizonyítási indítvánnyal élni, és nem kéri, hogy a bíróság másik szakértőt rendeljen ki az ügyben. Ezt követően 2007. október 17-én a felperes személyesen előadta: jogi képviselő nélkül is tud nyilatkozni arról, hogy a kiegészítő szakértői véleménnyel a szakvéleményt elfogadja, de az abban meghatározott összeg ellenére 20.000.000 forint elszámolásával kívánja megváltani - a többlethasználati díj levonásával - a II. rendű alperes 51/100 tulajdoni hányadait. Az elsőfokú bíróság mindezekre tekintettel helyesen járt el akkor, amikor - egyéb bizonyíték hiányában - a szakértői értékelést elfogadta, mert nem került bizonyításra, hogy az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke annál magasabb összeg, 20.000.000 forint lenne, önmagában ugyanis a hivatkozott vételi ajánlat és a három évvel korábbi adásvételi szerződés ennek megállapításához nem elegendő.

Az elsőfokú bíróság általa is felismerten, tévedésből - de az ítélet kihirdetését követően már nem korrigálhatóan - a nem tulajdonostárs III. rendű alperest is

feljogosította a felperes tulajdonrésze 1/2 részének megváltására. A haszonélvezetre jogosult III. rendű alperest azonban a Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján ez a lehetőség nem illeti meg, ezért a Fővárosi Ítéltábla tekintettel arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perben hozott ítélet egész terjedelmének felülbírálata a fellebbezési eljárás során csak akkor nem lehetséges, ha a fellebbezéssel kizárólag a perköltségek vonatkozásában éltek, az elsőfokú bíróság ítéletét ebben a részében megváltoztatta [1/2008. (V. 19.) polgári kollégiumi vélemény VIII. e)].

Az elsőfokú bíróság - abból eredően, hogy a felperes a felfüggesztést követően ismételten módosított, pontosított keresetéből a használati díjra vonatkozó kereseti kérelmet kihagyta - ebben a körben nem állapított meg tényállást, és nem hozott döntést. A felperes azonban e vonatkozásban kifejezett elálló nyilatkozatot nem tett, permegszüntetésre, költségek megállapítására sem került sor, és miután fellebbezésében előadta, hogy igényét változatlanul fenntartja megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 213. § (1) bekezdésében foglaltakat megszegve a keresetet nem merítette ki.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseit - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - részben megváltoztatta, az ingatlanok felperes tulajdonában álló 49/100 tulajdoni hányadait kizárólag a II. rendű alperes tulajdonába adta, és a teljes megváltási ár megfizetésére is a II. rendű alperest kötelezte, ennek megfelelően módosítva a földhivatali megkeresést. Az ítélet egyéb rendelkezéseit - annak helyes indokai alapján - helybenhagyta. A többlethasználati díj iránti kereset tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárás során a még szükséges mértékben fel kell deríteni és meg kell állapítani a tényállást, az ingatlanok használati díjának összegét, ezt követően kell állást foglalni abban a kérdésben, hogy megalapozott-e a felperes többlethasználati díj iránti követelése, amennyiben igen, mely alperesekkel szemben és milyen mértékben.

A Pp. 239. §-a értelmében a másodfokú eljárás során is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - tekintettel arra, hogy a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó felperesi fellebbezés nem vezetett eredményre - a Fővárosi Ítéltábla kötelezte a felperest az I-III. és a IV. rendű alperesek javára a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a végzett munkával arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint áfa-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére. A hatályon kívül helyezésre tekintettel - a használati díj iránti kereseti kérelem körében - a felek a már hivatkozott jogszabályi rendelkezések szerint megállapított fellebbezési eljárási költségét a Pp. 252. § (4) bekezdése szerint csak megállapította azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

, 2009. szeptember 18.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Puskás Péter s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró