

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf. III. 20.265/2009/4.

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Gálóczi-Tömösváry Zsolt ügyvéd (4025 Debrecen, Piac u. 45-47. I/1. szám) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek-, a Dr. Birkás János ügyvéd (4024 Debrecen, Iparkamara u. 2. I/4. szám) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása és közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében, a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2009. február 2. napján kelt, 14. P. 20.150/2008/28. számú ítélete ellen a felperes részéről 30., az alperes részéről 32., 33. sorszám alatt előterjesztett és indokolt fellebbezések alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

v é g z é s t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a fellebbezési kérelmek és a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között - hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasítja.

Az ítéltábla megállapítja, hogy a felperes oldalán 7000 (Hétezer) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illeték, és 250 000 (Kettőszázötvenezer) Ft másodfokú perköltség, míg az alperes oldalán 557 400 (Ötszázötvenhétezer-négyszáz) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illeték, és 250 000 (Kettőszázötvenezer) Ft másodfokú perköltség merült fel.

Ez ellen a végzés ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s :

A peres felek 1983. július 9. napján kötöttek házasságot, melyből 1987. december 14. napján ..., 1989. április 29. napján ... utónevű gyermekeik születtek.

A peres felek utolsó közös lakása ..., ... szám alatti házaspár ingatlanban volt, ahonnan a felperes 2001. április 15. napján, az életközösség megszűnésekor a visszatérés szándéka nélkül elköltözött.

A Debreceni Városi Bíróság a 2007. október 10. napján jogerős 33. P. 21.839/2007/6. számú ítéletével a peres felek házasságát felbontotta. A bontóper során a felek egyezséget kötöttek, melyben megállapodtak abban, hogy az utolsó közös lakásuk kizárólagos használatára az alperes jogosult, a felperes a lakást elhelyezési és lakáshasználati jog megtérítési igény nélkül elhagyta. A peres felek megosztották a házastársi közös vagyoni ingóságait is.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság rendelje el a ..., ... szám alatti ingatlan közös tulajdonának árverési értékesítés útján történő megszüntetését, továbbá annak megállapítását, hogy 1/2-ed tulajdoni hányad illeti meg az alperes által a házasságkötést követően, 1988. március 16. napján aláírt adásvételi szerződéssel megvásárolt, az alperes 1/1 arányú tulajdonaként nyilvántartott ...-i ... hrsz. alatti ingatlanon.

Kérte továbbá az alperest 1 605 000 Ft értékkülönbözet megfizetésére kötelezni a birtokában maradt nagy összegű, korábban el nem számolt készpénzvagyon alapján.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, ellenezte az utolsó közös lakáson fennálló közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetését, hivatkozva arra, hogy nagykorú, középiskolai tanulmányait folytató gyermeke eltartásáról kell gondoskodnia, aki az ingatlanban lakik. Szándéka az ingatlan peren kívül történő értékesítésére irányult, de felajánlotta felperesnek a lehetőséget tulajdoni hányada megváltására is.

Az elsőfokú bíróság a felek által kért bizonyítást foganatosította, eseti szakértőt rendelt ki az ingatlanok forgalmi értékének a meghatározására, akinek a 2008. október 6. napján készült 21. sorszám alatt előterjesztett szakvéleményét döntése alapjául elfogadta.

Az elsőfokú bíróság a 28. sorszámú ítéletével annak túrására kötelezte az alperest, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a ... zártkert ... hrsz. alatt felvett, 879 m² nagyságú „gyümölcsös” megnevezésű ingatlanra a felperes 1/2-ed tulajdoni hányada házastársi közös vagyon jogcímén bejegyzésre kerüljön.

Az elsőfokú bíróság megkeresni rendelte a ...-i Körzeti Földhivatalt a változás átvezetése végett.

Az elsőfokú bíróság elrendelte a ...-i ... hrsz. alatt felvett, a valóságban ..., ... szám alatti ingatlanon a felperes és alperes között fennálló közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetését, melynek feltételeként az ingatlan legkisebb vételárát 17 800 000 Ft összegben határozta meg azzal, hogy a peres felek a végrehajtási költségeket egymás között 1/2-1/2-ed arányban kötelesek megfizetni.

Úgy rendelkezett, hogy a vételárból 1 465 882 Ft a felperest, 1 884 706 Ft az alperest illeti meg különvagyoni jogcímén, a fennmaradó összeget pedig fele-fele arányban kell elosztani a felperes és az alperes között. Ha az árverés során a legkisebb vételárnál magasabb összeget sikerül elérni, a többletet is ilyen arányban kell elosztani a felek között.

Az elsőfokú bíróság az értékesítés sikere esetére kötelezte az alperest, hogy az ingatlant bocsássa az árverési vevő rendelkezésére azzal, hogy elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

Kimondta, hogy az árverés során a végrehajtót nem illeti meg a legkisebb vételár alá történő leszállás joga, illetve, hogy a feleket az árverés során elővásárlási jog illeti meg.

Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 10 000 Ft perköltséget, egyebekben úgy rendelkezett, hogy a felek az eljárás során felmerült költségeiket maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság nem találta alaposnak az alperesnek a zártkerti ingatlan vonatkozásában előterjesztett különvagyoni igényét.

Döntését azzal indokolta, hogy az alperes - az őt terhelő bizonyítási teher ellenére - nem tudta bizonyítani azt, hogy az ingatlant a különvagyoni motorjának az eladási árából vásárolta, ezért a felperes arra joggal tarthat igényt, hogy a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás a Ptk. 116. §-a alapján feltüntesse, mint házastársi közös vagyont.

Az elsőfokú bíróság a ... , ... szám alatti ingatlanra vonatkozó rendelkezését a felek egyezős nyilatkozatára és az ingatlanforgalmi szakértő véleményére alapította. A peres felek egyezően adták elő, hogy a telekingatlant közösen szerezték, melyhez a felperes szülei 70

000 Ft-tal járultak hozzá, míg az építkezéshez felhasználásra került az alperes 90 000 Ft összegű ifjúsági takarékbetéte.

A peres felek egyezően jelölték meg az ingatlan 1985. évi beköltözéskori forgalmi értékét (850 000 Ft összegben), melyhez és az ingatlan ítélet hozatalkori 17 800 000 Ft forgalmi értékéhez képest a felek különvagyónának számítása az alábbiak szerint alakult:

$$\frac{70\,000}{850\,000} = \frac{x}{800\,000}$$

x = 1 465 882 Ft - a felperes különvagyónának értéke,

$$\frac{90\,000}{850\,000} = \frac{x}{800\,000}$$

x = 1 884 706 Ft - az alperes különvagyónának értéke.

Az alperes különvagyónaként további 172 000 Ft összeget kért elszámolni arra hivatkozással, hogy édesanyja az OTP felé ezt az összeget egyösszegben teljesítette, és tehermentesítette a lakást.

Az elsőfokú bíróság az alperesnek ezt a különvagyoni igényét nem találta alaposnak azzal az indokkal, hogy az eljárás során Id. X.Y-né, az alperes édesanyja ellentétes tanúvallomást tett az összegszerűsége vonatkozóan az alperes előadásával.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 148. § (3) bekezdése alapján árverési értékesítéssel szüntette meg a ..., ... szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdont.

Az volt az álláspontja, hogy a feleknek nincs olyan kiskorú gyermeke, melynek tartására valamelyik fél köteles lenne, ennek hiányában pedig nincs olyan különös méltánylást érdemlő körülmény, amely miatt az alperes a lakás további használatára jogosult lenne.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában utalt a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) PK véleményben foglaltakra, mely alapján üres, beköltözhető forgalmi értéken rendelte el az árverési értékesítést, és kötelezte az alperest, hogy sikeres árverés esetén az ingatlant bocsássa az árverési vevő rendelkezésére, és elhelyezéséről maga gondoskodjon.

Az elsőfokú bíróság a felperes bontóperben tett nyilatkozata, az alperes testvérének tanúvallomása, és a Legfelsőbb Bíróság PK 281. számú állásfoglalása alapján az alperes különvagyónaként számolta el a birtokában maradt 3 210 000 Ft-ot.

Megállapította, hogy a pernek a tulajdonjog megállapítása iránti részében az alperes peresztes lett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte perköltség megfizetésére, mely összeget a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § a.) pontja alapján határozott meg. Egyebekben úgy rendelkezett, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét, míg a személyes költségmentességben részesült felek helyett a le nem rótt eljárási illetéket az Állam viseli.

Az elsőfokú ítélet ellen mindkét fél fellebbezett.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezésének a megváltoztatását - az elsőfokú bíróság által a javára megállapított perköltség összegének jelentős mértékben történő megemelését - kérte.

Az volt az álláspontja, hogy jogszabályellenes és méltánytalan az elsőfokú bíróság által megállapított 10 000 Ft összegű perköltség.

Az elsőfokú bíróság által mérlegeléssel megállapított perköltség mértéke nem felel meg a jogszabályi előírásoknak, az nincs összhangban a pertárgy értékével, a bírósági tárgyalások számával, a bizonyítási eljárás időtartamával, figyelembe véve a felperesnek a jogi képviselővel peren kívül is történt egyeztetését, személyes konzultációját, és a jogi képviselőnek az ügyiratok áttanulmányozására fordított időtartamát.

Hivatkozott arra is, hogy a perre az alperes okot szolgáltatott, mind a jogalap, mind az összecszerűség tekintetében vitatta a kereseti kérelemben foglaltakat és ellenezte az ingatlan közös tulajdonának árverési értékesítés útján történő megszüntetését.

Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását - a ..., zártkerti ... hrsz-ú ingatlanra vonatkozó közszerzeményi igény elutasítását, a ..., ... szám alatti ingatlan vonatkozásában a közös adósság egyösszegű kifizetésének különvagyonként való elszámolását, továbbá a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetésének a mellőzését - kérte.

A zártkerti ingatlan vonatkozásában fenntartotta azt az előadását, hogy a különvagyoni ... motorkerékpárja, és a ... személygépkocsija eladási árából vásárolta az ingatlant, ezért mindössze a felülepítmény 1/2-ed részére értékéig ismeri el a felperes tulajdoni igényét.

Kérte a felülepítmény forgalmi értékének meghatározására szakértő kirendelését, míg a motorkerékpár különvagyoni jellegének és felhasználásának igazolására X.X. vevő tanúkenti meghallgatását.

Hivatkozott arra is, hogy az ingatlanon tartós földhasználati joga állt fent, melynek értéke, mint vagyonértékű jog szintén különvagyont képezi.

Állította, hogy a lakóingatlan közös adósságának különvagyonából történő megfizetését igazolta, ezért a szakértői vélemény kiegészítését is kérte, mely szerint a szakértő határozza meg az ingatlan 1990-1991 évi, a hitel hátralék kiegyenlítésekor forgalmi értékét, melyhez viszonyítva állapítsa meg a tulajdoni arányokat. A szakértői bizonyítás eredményétől tette függővé, hogy lehetősége van-e a felperes tulajdoni illetőségének a megváltására, az árverési értékesítést ugyanis változatlanul ellenezte.

Sérelmezte az elsőfokú bíróság perköltségben marasztaló rendelkezését is. Előadta, hogy jogi képviselő nélkül járt el és csupán az árverésre vonatkozó részében ellenezte a közös tulajdon megszüntetését.

Az ítélet tábla az alperes fellebbezését részben alaposnak találta, emiatt az alábbiakban részletezettek szerint az elsőfokú eljárás részbeni megismétlése szükséges.

Az elsőfokú bíróság a tényállást túlnyomórészt helyesen állapította meg, azonban abból részben téves következtetést vont le, eljárása során pedig az alperesnek a ..., ...-i ingatlanra vonatkozó különvagyoni igénye elbírálásánál eljárási hibát vétett.

Az ítélet tábla az alperes fellebbezésében megjelöltéktől részben eltérő okból, illetve az alperesnek a másodfokú eljárás során tett nyilatkozata miatt az ügy érdemi eldöntésébe nem bocsátkozott.

Az elsőfokú bíróság a felperes kereseti kérelmével egyezően a Ptk. 148. § (3) bekezdése alapján árverési értékesítésen rendelte el a ..., ... szám alatti ingatlan közös tulajdonának a megszüntetését. Az ingatlanban bentlakó alperes ellenezte a közös tulajdon megszüntetésének ezt a módját, kötelezettséget sem vállalt az árverés eredményessége

esetén az ingatlan elhagyására, ennek ellenére az elsőfokú bíróság - a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) PK Véleményére hivatkozással - kötelezte az alperest, hogy az árverés sikere esetén bocsássa az ingatlant az árverési vevő rendelkezésére azzal, hogy elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

Az elsőfokú bíróság döntése indokolásában azzal érvelt, hogy az alperes nem igazolt különös méltánylást érdemlő körülményt, mely alapján a lakás további használatára való feljogosítása szükséges lehet, nincs a feleknek ugyanis olyan kiskorú gyermeke, akinek a lakhatását az ingatlanban biztosítani kell.

Kifejtette, hogy a lakáspiac jelenlegi helyzetében kisebb településeken sem megoldhatatlan a lakásból kiköltözésre kötelezett fél elhelyezésének önerőből történő megoldása, ezért az ingatlanban bentlakó tulajdonostárs érdekét is szolgálja, ha a bíróság a megváltásra nem képes tulajdonostársat kiköltözésre kötelezi. A lakottság mellett történő megváltás, vagy értékesítés ugyanis kifejezetten hátrányos a bentlakónak, aki a lakás használatáért a környezetében általában szokásos lakbérnek megfelelő ellenérték rendszeres megfizetésére köteles, emellett pedig tulajdoni hányadának ellenértékét a lakottságra figyelemmel a bíróság lényegesen alacsonyabb összegben állapítja meg, és kétséges, hogy ez az összeg a használati jogosultsága megszűnésekor az elhelyezéséhez elegendő lesz.

Az elsőfokú bíróság ugyan helytálló megállapításokat tett, döntésénél azonban figyelmen kívül hagyta a peres felek speciális joghelyzetét meghatározó azon tényt, hogy a felek az ingatlan használatát a bontóper során kötött, a bíróság által jóváhagyott egyezségükben rendezték, mely alapján a lakás kizárólagos használatára az alperes jogosult.

Ilyen esetben nincs jogi lehetőség arra, hogy a lakáshasználatra feljogosított felet a bíróság nyilatkozata ellenében kiköltözésre kötelezze.

A Legfelsőbb Bíróság az elsőfokú bíróság által is hivatkozott PK Véleményében úgy fogalmaz: „ ... a közös tulajdon megszüntetésével a bentlakó volt tulajdonostárs - tulajdonjogán alapuló - használati jogosultsága is megszűnik, jogalap nélküli birtokossá válik, és a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján köteles a lakást is az arra jogosult tulajdonostárs, vagy árverési vevő birtokába bocsátani. Ezért, ha vele szemben erre irányuló keresetet (viszontkeresetet) terjesztettek elő, a bíróságnak a kiköltözésre kötelezést általában el kell rendelnie. Lehetségesek azonban olyan élethelyzetek, amikor a bentlakó tulajdonostárs nem kötelezhető a lakásból való kiköltözésre. Az egyik ilyen esetkör, amikor a lakás volt házastársak közös tulajdonában áll, és a lakás használatát a felek megállapodása, vagy bírói ítélet az 1952. évi IV. tv. (a továbbiakban: Csjt.) 31/A.-31/B. §-aiban foglaltak szerint rendezte. Ilyen esetekben a felek megállapodása, vagy az ítélet szerint a használatra családjogi szempontok alapján feljogosított házastárs csak akkor kötelezhető - vállalása nélkül - a lakás elhagyására, ha a használat újrendezésének a feltételei fennállnak, és ennek következtében a lakásból való távozásra kötelezése indokolt (Ptk. 241. §, PK 279. számú állásfoglalás III. pont)."

Mindezekből az a következtetés vonható le, hogy az elsőfokú bíróság a lakáshasználat újraszabályozása hiányában nem kötelezhette volna az alperest a lakás elhagyására, legfeljebb általa lakottan rendelhette volna el a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését. Ilyenkor azonban szükséges a visszamaradó tulajdonostárs jogállásának a rendezése, az LB irányadó álláspontja szerint a lakáshasználat jogcímének meghatározása, melynek ismerete szükséges az árverés alapját képező lakott/részben lakott árverési ár megállapításához is.

Megjegyzi az ítéltábla, hogy emiatt mind a felperesi, mind az alperesi oldalon indokolt a közös tulajdon megszüntetési módjának átgondolása, a lakott vagy részben lakott értéken történő árverési értékesítéstől ugyanis a jelenlegi piaci viszonyok ismeretében feltehetően huzamosabb ideig nem várható eredmény. Nem hagyható ugyanis figyelmen kívül az a tény, hogy a közös tulajdon árverési úton történő megszüntetése esetén a végrehajtót nem illeti meg a legkisebb vitelár alá történő leszállás joga.

Az alperes a fellebbezésében a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését sérelmezte, a másodfokú eljárás során azonban a közös tulajdon megszüntetéseként „a természetbeni megosztást”, illetve a társasház tulajdonná alakítását kérte, a szükséges engedélyek beszerzése végett határidő engedélyezésével.

Az ítéltábla az alperes módosított kérelmével összefüggésben az alábbiakat emeli ki.

A Ptk. 148. § (1)-(3) bekezdés rendelkezése szerint a közös tulajdon megszüntetésére természetbeni megosztással, magához váltással, és a közös tulajdon tárgyának értékesítésével kerülhet sor.

A törvény szóhasználata és az egységes bírói gyakorlat szerint - ahogyan arra az alperes is helyesen hivatkozott - a megosztás módjainak törvényi rangsora van, ezért a bíróságnak a sorrendiség szem előtt tartásával, ugyanakkor szabad mérlegelési jogkörével élve kell megválasztania a közös tulajdon megszüntetésének az adott esetben legmegfelelőbb módját.

A közös tulajdon tárgyait elsősorban tehát természetben kell megosztani. Ennek feltétele, hogy a dolog mind fizikai, mind jogi értelemben megosztható legyen. Utóbbi feltételezi, hogy a megosztás nem jár jelentékeny értékcsökkenéssel, nem gátolja a rendeltetésszerű használatot, és a külön jogszabályban előírt követelményeknek is megfelel.

Az ingatlan természetbeni megosztása az adott ingatlannak két vagy több új - az Inyvtv. 11.-13. §-ai szerint foglaltaknak megfelelő - ún. önálló ingatlanra való megosztását jelenti. Természetbeni megosztásra a gyakorlatban többnyire beépítetlen földrészletek esetében kerül sor, mivel a beépített ingatlanok esetében a legritkábban fordul elő, hogy műszaki lehetőség legyen két önálló ingatlan kialakítására.

Bár a perbeli esetben az alperes a közös tulajdon természetbeni megosztását kérte, kérelme lényegében az ingatlan társasház tulajdonná alakítását célozta.

A perbeli ingatlan esetében ugyanis sem a telek mérete, sem a felülepítmény emeletes beépítettsége nem teszi lehetővé a természetbeni megoszthatóságot, szükségképpen fennmarad a telek és az egyes épületrészek közös tulajdona.

Az ítéltábla emiatt nem tartotta szükségesnek, hogy határidőt biztosítson a természetbeni megosztás alapját és egyben feltételét képező építésügyi hatóság telekalakítást engedélyező jogerős határozatának és a földhivatal által záradékolt telekalakítási terv beszerzése végett.

Más azonban a helyzet az ingatlan társasházzá alakítása esetén.

A gyakorlat a közös tulajdon megszüntetésének sajátos módjaként nevesíti annak társasház-tulajdonná alakítását, holott ilyenkor a közös tulajdon nem szűnik meg, hanem annak helyébe a külön és a közös tulajdon kettősségével jellemezhető, sajátos közös tulajdoni forma lép.

A tulajdonostársak külön tulajdona biztosítja a tulajdonosi jogok önálló gyakorlását, ezért e megoldás nemcsak a közös tulajdon megszüntetésének más módozataival szemben kínál alternatívát, hanem bizonyos esetekben elsőbbséget is élvez.

A társasházzá való átalakítás, mint alternatív megoldás többnyire elsőbbséget élvez az árverési értékesítéssel szemben, valamint olyankor, amikor - a felek megállapodása vagy bírói ítélet alapján - a bentlakó jogvédelme, a körülmények körütekintő mérlegelését megkívánja.

Bár a másodfokú eljárásban lehetőség van arra, hogy a fél a közös tulajdon megszüntetésének más módját kérelmezze, azonban arra nincs jogi lehetőség, hogy a másodfokú bíróság, mint quasi közös tulajdon megszüntetési módként a társasház tulajdonná átalakítás mellett döntsön.

A társasházzá való átalakítást a bíróság ugyanis kifejezetten erre irányuló kereseti, vagy viszontkereseti kérelem alapján rendelheti el, melyhez mellékelni kell - többek között - a társasház alapító okirat tervezetét is.

A műszaki feltételek biztosítása, az átalakításhoz szükséges építési munkák meghatározása mellett, nyomatékosan vizsgálándó a másik tulajdonostárs érdeke, melynek során vizsgálni kell a felek viszonyát, az átalakítási költségek esetén a teherviselés lehetőségét, de a - teljesség igénye nélkül - azt is, hogy az átalakítás miatt bekövetkező értékeltolódások mily módon ellentételezhetők.

A másodfokú eljárásban viszontkereset előterjesztésének - a Pp. 147. § (1) bekezdésében foglalt feltételek hiányában - nincs helye, ezért az ítéltábla határidőt sem engedélyezett az alperesnek a kérelem és mellékletei előterjesztése érdekében.

Mindezekre figyelemmel szükséges az eljárás megismétlése, melynek során lehetősége van az alperesnek viszontkereset előterjesztésére. Más kérdés, hogy mérlegelnie kell annak kockázatát, hogy a viszontkeresete eredménytelensége esetén a költségeket az igényérvényesítő viseli.

Megjegyzi az ítéltábla, hogy a felperes a másodfokú eljárásban az átalakítás lehetőségétől elzárkózott, teljesítőképesség hiányában pedig jelentős összegű értékkülönbözlet és költség viselésére sem kötelezhető.

Az alperes alappal sérelmezte a fellebbezésében az OTP hiteltartozás visszafizetése miatt előterjesztett különvagyoni igényét elutasító döntést.

Az alperes arra hivatkozott, hogy édesanyja tanúvallomásával igazolta a 175 000 Ft különvagyoni jellegét, ezért kérte az ingatlan tulajdoni arányának megállapításánál ezen összeg figyelembevételét és a szakértői vélemény ennek érdekében történő kiegészítését.

Az ítéltábla a rendelkezésre álló iratokból megállapította, hogy az alperes az elsőfokú eljárás során a 172-175 000 Ft különvagyonként történő elszámolását nem igényelte, mindössze utalt az összeg különvagyoni jellegére, a tartozás édesanyja által történő kifizetése miatt.

Az elsőfokú bíróságot a kérelem hiányában nem terhelte a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. tv. (Pp.) 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettség sem.

Az eljárás későbbi szakaszában azonban - így ítéletének indokolásában is - az elsőfokú bíróság már különvagyoni igényként kezelte ezt az összeget, más kérdés, hogy az alperes

előadásának és édesanyja vallomásának egyezősége hiánya miatt - bizonyítottság hiányában - elutasította azt. Ez esetben viszont nem volt mellőzhető a tájékoztatás sem.

Az elsőfokú bíróság eljárása során nem tisztázta azt sem, hogy mikor (mely évben) került sor a tartozás rendezésére, ennek igazolására és azösszegezés tisztázására a felet nem hívta fel. Az alperes édesanyjának tanúvallomása elegendő bizonyítékul az elszámoláshoz nem szolgálhat.

Megjegyzi az ítélet, hogy a közös adósság egyik fél által történő megfizetése csupán megtérítési igényt és nem tulajdoni igényt keletkeztet, mivel a tulajdonszerzés az ingatlan vételéhez kapcsolódik.

Az alperes a fellebbezésében sérelmezte a zártkerti ingatlan közszerzeményi jellegét megállapító elsőfokú bírósági rendelkezést is. Különvagyónára hivatkozva bizonyítási indítványt terjesztett elő, mellyel azonban az ítélet a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglalt feltételek hiányában - érdemben nem foglalkozhatott.

Tekintettel arra, hogy az eljárás egyéb okból történő hatályon kívül helyezése folytán a felek között az elszámolás folyamatban marad, az alperesnek lehetősége van arra, hogy a fellebbezésében tett bizonyítási indítványát az elsőfokú eljárásban fenntartsa, melynek foganatosítása a késedelem miatt sem mellőzhető.

Csupán megjegyzi az ítélet, hogy az iratok között fellelhető a zártkert ingatlan eredeti adásvételi szerződése, melynek tanúsága szerint a vételár meghatározásánál kedvezmény elszámolására nem került sor.

Az ítélet a fentiekre figyelemmel a felperes perköltségre vonatkozó fellebbezési kérelmét nem vizsgálta.

Mindezekre figyelemmel az ítélet a bíróság ítéletét a Pp. 252. §-ának (3) bekezdésének rendelkezése alapján a bizonyítási eljárás kiegészítése végett - a fellebbezési kérelmek és ellenkérelmek korlátai között - hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította.

Az ítélet a Pp. 252. § (4) bekezdésének rendelkezése szerint a másodfokú eljárásban felmerült költségeket csupán megállapította, melynek viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

A peres felek személyes költségmentessége folytán az ítélet a fellebbezési eljárási illeték összegét, mint feljegyzett illetéket vette figyelembe, míg a peres felek oldalán felmerült perköltséget a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (2) bekezdés a.) pontja, (5)-(6) bekezdése alapján határozta meg azzal, hogy a 4/A. § (1) bekezdése alapján az így megállapított ügyvédi munkadíjra felszámította az ügyvédi tevékenység ellenértékét terhelő általános forgalmi adó összegét is.

A megismételt eljárásban a megváltozott körülmények folytán - az alperes fellebbezési eljárásban tett nyilatkozata miatt - aktualizálni kell a felperes kereseti kérelmét, az alperes ellenkérelmét, és megfelelő határidő tűzésével biztosítani kell annak a lehetőségét, hogy az alperes viszontkeresetét előterjessze a közös tulajdon társasház tulajdonná alakítása

vége. Viszontkereset hiányában pedig az alperes lakáshasználatának függvényében kell meghatározni a közös tulajdon megszüntetésének a módját.

Az elsőfokú bíróságnak a Pp. 3. § (3) bekezdésének rendelkezése szerint folyamatosan tájékoztatni kell a feleket a jogvita eldöntése érdekében felmerülő bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének következményeiről. A felajánlott bizonyítási eljárás lefolytatását követően kerül a bíróság abba helyzetbe, hogy a jogszabályoknak megfelelő, a felek érdekét is szem előtt tartó döntést hozzon.

Debrecen, 2009. október hó 02. napján

ágyiné Dr. Karsai Andrea sk a tanács elnöke/előadó bíró, Dr. Madarász Anna sk bíró,
Cógoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó