

**SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA**  
**Pf.II.20.530/2007/3. szám**

**A M A G Y A R   K Ö Z T Á R S A S Á G   N E V É B E N !**

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Molnár István ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - a dr. Botos Mihály ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** alatti lakos alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Békés Megyei Bíróság 2007. október 8. napján kelt 5.P.20.048/2007/11. számú ítélete ellen a felperes 13. és az alperes 12. és 14. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

**Í T É L E T E T :**

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezéseit **részben megváltoztatja** és az árverési vételár felosztását olyképpen módosítja, hogy a felperest megillető összeget 7.000.000.-/Hétmillió/ Ft-ra és ennek 2004. szeptember 1.napjától december 31.napjáig évi 11 %-os, és 2005. január 1-től a kifizetésig járó időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamataira, -

továbbá 1.200.000.- /Egymillió-kettőszázezer/ Ft-ra és ennek 2004. szeptember 11-től december 31.napjáig évi 11 %-os, és 2005. január 1-től a kifizetésig járó időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamataira, -

és 3.000.- /Háromezer/ Ft tehermentesítéssel kapcsolatos költségre változtatja.

Mellőzi az ítélet rendelkező részéből annak megállapítását, hogy a felperest az árverési vételárból 10.181.671.- Ft illeti meg.

Az alperes által fizetendő perköltség összegét 200.000.- /Kettőszázezer/ Ft-ra, -

az általa fizetendő illetéket 492.000.-/Négyszázkilencvenkettőezer/ Ft-ra felemeli.

A felperes illetékfizetésre kötelezését mellőzi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 100.000.-/Egyszázezer/ Ft fellebbezési eljárási költséget,

valamint az államnak az adóhivatal felhívására 500.000.-/Ötszázezer/ Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs

### INDOKOLÁS:

A felek házastársak voltak. Házasságukból 1981-ben **/személy neve 1/**, 1982-ben **/személy neve 2/** utónevű gyermekeik születtek. Házasságukat a Békéscsabai Városi Bíróság 9.P.20.299/2002/3. számú ítéletével 2002. április 15. napján felbontotta. A felek, valamint perben nem álló gyermekeik 2003. szeptember 1. napján megállapodást kötöttek a házastársi közös vagyoni ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetésére vonatkozóan. Ebben rögzítették, hogy az eredetileg a felperes különvagyonát képező, de az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a közös gyermekek tulajdonában lévő és a felek hasznélvezeti jogával terhelt ... hrsz-ú, **1.sz.** ingatlant 6.200.000.- Ft vételárért értékesítik. Abból a felperes és az alperes egyenként 1.200.000.- Ft-ban részesül, míg az ezt meghaladó vételár gyermekeiket illeti meg egyenlő arányban. Az alperest megillető összegbe beszámították a gyermekek részére fennálló tartozását, amelynek eredményeként ténylegesen 600.000.- Ft-ra vált jogosulttá.

Megállapították, hogy az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a peres felek  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$  arányú közös tulajdonát képező **2.sz. ingatlan címe** alatti ingatlanban az alperesnek jelentős mértékű különvagyon van, ennek mértékét és arányát azonban nem kívánták meghatározni. Megállapodtak abban, hogy az ingatlant 2004. augusztus 31. napjáig közös eladás útján értékesítik és a befolyó vételárat felosztják akként, hogy abból a felperest - függetlenül az eladási ártól - 7.000.000.- Ft, az alperest 2.000.000.- Ft illeti meg, a különbözetet pedig közös

**Pf.II.20.530/2007/3. szám**

gyermekük között egyenlő arányban osztják szét. Amennyiben a tulajdonközösség ily módon való megszüntetése, illetve az eladási ár felosztására vonatkozó megállapodás bármilyen okból meghíúsulna, a felperes jogosult ugyanilyen tartalommal a közös tulajdon megszüntetését kérni és jogosult a 7.000.000.- Ft 2004. augusztus 31. napjától kifizetésig járó törvényes mértékű kamatára is. A szerződésben utaltak arra, hogy az **1.sz.** ingatlanra vonatkozó megállapodásnak a feltétele volt a **2.sz.** ingatlanon fennálló közös tulajdon fentiek szerinti megszüntetésére vonatkozó megállapodás. A szerződés szerint amennyiben a felperest megillető 7.000.000.- Ft 2004. augusztus 31. napjáig kifizetésre nem kerül, úgy jogosulttá válik a különvagyoni ingatlanából az alperesnek juttatott 1.200.000.- Ft visszakövetelésére.

Az ingatlan értékesítése az alperes feladata volt. Ennek kapcsán 2004. január 19-én megbízási szerződést kötött a ... Kft-vel az ingatlan közvetítésére, amelyben az eladási irányarat 27,5 millió forintban, majd utóbb 25 millió forintban jelölte meg.

Az ingatlan forgalmi értéke jelenleg 15.000.000.- Ft-ban határozható meg.

A felperes módosított keresetében az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte árverési értékesítés útján 13.000.000.- Ft legkisebb árverési vételár mellett. Ajándék visszakövetelése címén kérte az alperest 1.200.000.- Ft és kamatai megfizetésére kötelezni. A vételár felosztását oly módon kérte, hogy abból a 7.000.000.- Ft, továbbá az 1.200.000.- Ft és ezen összegek törvényes kamatai őt, a fennmaradó rész pedig az alperest illeti meg. Kérte az ingatlan tehermentesítésével felmerült 6.000.- Ft költségének alperesre eső  $\frac{1}{2}$  része, azaz 3.000.- Ft megfizetésére is kötelezni az alperest.

Az alperes nem ellenezte a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését, a legkisebb árverési árat 15.000.000.- Ft-ban kérte megállapítani. Vitatta a felperes kamatkövetelését azzal, hogy a felperes a vételár őt megillető részére annak kifizetésekor jogosult. Álláspontja szerint az 1.200.000.- Ft az ingatlanon fennálló haszonélvezeti jogának ellenértéke volt, nem pedig ajándék, ezért ennek visszakövetelésére irányuló kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra is, hogy a vételár felosztásának alapját nem képezheti a felek szerződése.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését beköltözhető állapotban. A

legkisebb árverési vételárat 15.000.000.- Ft-ban határozta meg. Megállapította, hogy a vételárból a felperest 10.181.671.- Ft, továbbá 1.200.000.- Ft-nak 2007. október 8. napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata, míg az alperest az azt meghaladóan fennmaradó vételár illeti meg. A további keresetet elutasította. Megállapította, hogy a végrehajtás során felmerülő költségeket a felek egymás között egyenlő arányban kötelesek viselni. Kötelezte az alperest 60.000.- Ft perköltség, a felperest 210.000.- Ft, míg az alperest 282.000.- Ft le nem rótt eljárási illeték megfizetésére.

A felek egyező előadása alapján megállapította, hogy az ingatlan természetbeni megosztása nem lehetséges, egyik fél sem képes a tulajdonostárs tulajdoni hányadának magához váltására, ezért a közös tulajdon csak árverési értékesítés útján szüntethető meg. A beszerzett ingatlanforgalmi szakértői véleményt fogadta el a legkisebb árverési vételár összegét illetően. A vételár felosztásánál a felek tényállásban írt megállapodását tekintette irányadónak. Utalt arra, hogy bár az alperes annak perbeli alkalmazhatóságát vitatta, azt nem támadta meg. A felek a megállapodásban úgy rendelkeztek, hogy a közös tulajdon más módon történő megszüntetése során is az abban foglalt kikötéseket kell alkalmazni. Ezért a felperest megilleti az elért vételártól függetlenül 7 millió forint, valamint annak az ítélethozatalig járó késedelmi kamata 1.689.110.- Ft. Megalapozottnak találta a felperes ajándék visszakövetelése címén előterjesztett igényét is. Utalt arra, hogy az az ingatlan, amelyből ezen összeget az alperes kapta, a felperes különvagyonra volt, tehát nem helytálló az a védekezés, hogy az a haszonélvezeti jog ellenértékét képezte. Ezért a felperes jogosult 1.200.000.- Ft-ra, és annak késedelmi kamatára, valamint a tehermentesítéssel felmerült 3.000.- Ft-ra. Kiszámította az 1.200.000.- Ft-nak ítélethozatal időpontjáig járó kamatát (289.561.- Ft) és az 1.200.000.- Ft tőkeösszeg után az ítélethozatalának időpontjától kötelezte az alperest a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére. A közös tulajdon megszüntetése körében a perköltség viseléséről a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma 10. számú Állásfoglalása IV/G. pontja alapján, míg az ajándék visszakövetelésével kapcsolatos kereseti kérelem tekintetében a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján határozott.

Az ítélet ellen mindkét fél fellebbezett.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet késedelmi kamatra és perköltségre vonatkozó rendelkezésének megváltoztatását kérte. Kifejtette, hogy a per tárgyát képező megállapodás szerint a felperes a 7.000.000.- Ft után annak kifizetéséig jogosult a törvényes mértékű késedelmi kamatra, ezért tévesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor csak az ítélethozatalig ítélte meg a kamatot. Álláspontja szerint a perben nem alkalmazhatók a közös tulajdon megszüntetésére irányadó perköltség

**Pf.II.20.530/2007/3. szám**

viselési szabályok, a peradatokból kitűnően az alperes magatartása hiúsította meg a szerződésszerű teljesítést, mivel az eladási árat a realitásokat figyelmen kívül hagyva állapította meg, az alperes szerződésszegő magatartása vezetett a per megindításához, így a perköltségre is a Pp. általános szabályait kell alkalmazni.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatásával kérte a felperes ingatlan-illetőségének tulajdonába adását azzal, hogy annak fedezetét bankkölcsönből kívánja biztosítani. Kérte továbbá az 1.200.000.- Ft visszafizetésére kötelezésének mellőzésével a felperes ezen keresetének elutasítását. Ennek indokát az elsőfokú eljárásban előadottal azonos módon abban jelölte meg, hogy e pénzösszeg az ingatlanon fennálló haszonélvezeti jogának ellenértéke volt, nem pedig ajándék. A haszonélvezeti jogának fennálltát rögzíti a perbeli megállapodás, ugyanakkor nem tartalmaz ajándékozásra vonatkozó utalást. Rámutatott, a holtig tartó haszonélvezeti jog személyhez kötött jog, annak értéke nem lehet a felperes különvagyonának része.

A felperes fellebbezése alapos, az alperes fellebbezése alaptalan.

A Csjt. 31. § (5) bekezdése szerint a házastársak vagyoni viszonyaira - így az általuk kötött házassági vagyoni jogi szerződésekre is - a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptk-beli szerződési szabadság elvéből következően a felek szabadon dönthetnek abban, hogy kivel és milyen tartalmú szerződést kötnek (Ptk. 200. § (1) bekezdés). A peres felek a **2.sz.** ingatlanon fennálló házastársi közös vagyon megosztásáról rendelkeztek a szerződésben. A házastársi vagyonközösség megvalósulására vonatkozó szerződések jellemzője, hogy nem feltétlenül a Csjt. szabályai szerint történik a vagyon megosztása, hanem tartalmuk kialakításában egyéb szempontok is szerepet játszanak. A felek - vagy azok egyike - céljaik megvalósítása érdekében engedményt tesznek. A perbeli esetben érvénytelenségi okra való hivatkozás hiányában szükségtelen volt annak feltárása, hogy mi motiválta a feleket abban, hogy a tényállásban írt tartalommal kössenek megállapodást.

A Ptk. 277. § (1) bekezdése szerint a szerződéseket tartalmuknak megfelelően a megszabott helyen és időben a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint kell teljesíteni. Nem vitás, hogy a szerződésben megjelölt időpontig a perbeli ingatlan alperes által történő értékesítése nem valósult meg, így a felperes nem jutott hozzá a szerződés szerinti összeghez. Ezért - ahogyan azt az elsőfokú bíróság

helyesen megállapította - a perbeli jogvita elbírálásakor az érvényes szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni, amely feljogosította a felperest arra, hogy a közös tulajdon megszüntetését kérje, részesüljön a befolyt vételárból az ott rögzítettek szerint.

Itt jegyzi meg az ítéletábra, az alperes az elsőfokú eljárásban hivatkozott arra, hogy a felperes magatartása miatt hiúsult meg a szerződés teljesítése, mert vevőket küldött el. Ez a Ptk. 312. §-ában szabályozott szerződésszegés, a teljesítés lehetetlenné válását jelentené annak bizonyítottága esetén. Ez a (3) bekezdésben írtak alapján azzal a következménnyel járna, hogy az alperes szabadulna kötelezettsége alól, ami a konkrét esetben azt eredményezhetné, hogy a házastársi közös vagyon megosztása nem a felek megállapodása, hanem a Csjt. arra vonatkozó rendelkezései szerint történne. Az alperes ezen előadásának alátámasztására azonban bizonyítást felajánlani nem tudott a fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozata szerint.

Azon fellebbezési előadás, mely a felperes tulajdoni illetőségének alperes általi magához váltására vonatkozik, teljesítő képességének hiányában jelentőséggel nem bír. A fellebbezésében tett ezen nyilatkozat megalapozásához - annak ellenére, hogy ezt kilátásba helyezte - hitelt nem vett fel.

A perben a felperes a 2003. szeptember 1. napján kelt szerződésből eredő követelését érvényesíti, ezért - ahogyan arra fellebbezésében helytállóan hivatkozott - a 7 millió forint tőkeösszeg után a késedelmi kamat annak kifizetése időpontjáig illeti meg. A felperes az elsőfokú eljárásban is ilyen tartalommal kívánta igényét érvényesíteni, függetlenül attól, hogy a kamat összegét egyes időpontokra vonatkoztatva számszakilag is meghatározta.

A szerződésből kitűnően a **1.sz.** ingatlan - függetlenül az ingatlan-nyilvántartás adataitól - a felperes különvagyonát képezte. Ily módon ezen ingatlan értékesítéséből befolyt és az alperesnek juttatott vételárrész az alperesnek történt ingyenes juttatás volt, azaz ajándéknak minősül (Ptk. 579. § (1) bekezdés). Egyebekben a juttatás jogcíme a jogvita elbírálása szempontjából közömbös, e szempontból ugyanis annak van kizárólagosan jelentősége, hogy a felperes jogosulttá vált ezen összegre a megállapodás értelmében.

Az alperes tehát köteles megfizetni a felperesnek a szerződés alapján 1.200.000.- Ft-ot, és annak a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatát. Helytálló tehát az elsőfokú ítélet erre vonatkozó marasztaló rendelkezése.

**Pf.II.20.530/2007/3. szám**

Egyetért az ítélőtábla a felperesi fellebbezéssel a tekintetben is, hogy jelen perben nem alkalmazhatók a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó perköltség viselési szabályok, hiszen a fentiekben írtak szerint a felperes követelése a felek szerződésén alapul, ezért a Pp-nek a perköltség viselésére vonatkozó általános szabályai az irányadók. A pertárgy értéke a felperes követelésének összege, azaz 8.203.000.- Ft. A felperes egészében pernyertes lett, ezért az alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet alapján megállapított, a felperes jogi képviselőjével kapcsolatos perköltségnek, valamint az Itv. 64. §-a alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a le nem rótt eljárási illetéknek a megfizetésére.

A kifejtettekre tekintettel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezését - a perköltségre és az illeték viselésére is kiterjedően - a rendelkező részben foglaltak szerint részben a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban pervesztes alperes a fentiekben hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján köteles a felperes másodfokú perköltségének, valamint a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéknek a megfizetésére.

S z e g e d , 2008. március 5.

Dr.Sághy László sk.  
a tanács elnöke

Zanócné dr.Ocskó Erzsébet sk..Rakita Zsuzsanna sk.  
előadó bírő táblabíró