

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Dr. Juretzky Csaba ügyvéd által képviselt felperesnek a Kuzsnerné Dr. Bereczi Éva ügyvéd által képviselt I.r., a jogtanácsos által képviselt II.r. alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Soproni Városi Bíróság előtt P.20.318/2008. szám alatt folytatott és másodfokon a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2.Pf.20.661/2009/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletnek a 894.366 forint marasztalási összeget 1.001.636 forintra felemelő rendelkezését hatályon kívül helyezi és az elsőfokú ítéletet ebben a részében is helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I.r. alperesnek 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati részköltséget.

Kötelezi továbbá, hogy térítsen meg az államnak külön felhívásra 53.662 (Ötvenháromezer hatszázhatvankettő) forint felülvizsgálati illetéket.

Az I.r. alperest az államnak ugyancsak külön felhívásra 6.456 (Hatezer négyszázötvenhat) forint illeték megfizetésére kötelezi.

Indokolás

2002. november 13-án adásvételi szerződés jött létre a perbeli ingatlanra, amelyet az eladóktól a felperes és az I.r. alperes (továbbiak: alperes)  $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$  arányban vásárolt meg 7.140.000 forint vételárért. Ebből 3.570.000 forintot az I.r. alperes bocsátott az eladók rendelkezésére, 3.570.000 forintot pedig a felperes az általa felvett banki hitelből biztosított, amelyért az alperes

készfizető kezességét vállalt. (A II.r. alperes a kölcsönügylet jelzálogjogosultjaként áll perben.)

A tulajdonjog  $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$  arányú bejegyzésére 2003. április 16. napján került sor, az ingatlant kizárólag a felperes lakta és fizette a víz-gáz alapidíjat, a közös költséget és a biztosítás díját 2003-2008-ig, összesen 214.540 forint összegben.

A felek 2002. november 26-án „Szerződés” megnevezésű okiratban rögzítették a vételár fedezetének az előzőek szerinti módját és azt, hogy az alperes tulajdoni hányadához igazodó összeget (3.470.000 forintot) - annak évi 7%-os kamatával együtt - a felperes visszafizeti az alperesnek, aki kötelezettséget vállal arra, hogy ez esetben a lakás nevére került  $\frac{1}{2}$  részének a felperesre történő átruházásáról szerződést ír alá. A felperes a 7% kamat megfizetését ebben az okiratban 12 hónapra lebontva, havi törlesztéssel vállalta. A törlesztés kezdő időpontja 2002. december 1. napja volt. A tőke megtérítésének módjában és határidejében nem állapodtak meg, a 7% ügyleti kamat törlesztésen túl csupán azt kötötték ki, hogy a felperes általi további kifizetéseket először a költségekre (banki átutalás), a kamatra, majd pedig a tőkére számolják el.

2003. február 11-én „Szerződés módosítás és kiegészítés” jött létre a felperes és az I.r. alperes között, amelyben kijavították a tulajdoni hányad tévesen rögzített 3.470.000 forintban feltüntetett vételárát a helyes 3.570.000 forintra és a korábbi szerződés 4. pontját akként módosították, illetve egészítették ki, hogy meghatározták a tőke visszafizetés módját és idejét is. Abban állapodtak meg, hogy a felperes a vételár-tartozásként megjelölt teljes 3.570.000 forintot a volt házastársával közös r-i ingatlan értékesítéséből származó megváltási, illetve vételárrész átvételével egy időben tartozik kiegyenlíteni az alperes ingatlanhányadának egyidejű átruházása mellett. Ugyanebben a szerződésmódosítási okiratban a 3.570.000 forintos tőke összeget a felek a felperes részletesen felsorolt költségeire neki az alperes által már átadott, illetve a helyette kifizetett 365.000 forinttal, valamint a jövőbeni kifizetések várható 320.000 (összesen 685.000) forintos összegével 4.255.000 forintra emelték azzal, hogy a felperes a teljes összeg után fizeti az évi 7% kamatot az eredeti megállapodás szerint. A házrész vételára után a kamatfizetés kezdő időpontja változatlanul 2002. december 1., míg a 685.000 forinté 2003. február 1. napja. A várható fizetésekre átadni vállalt 320.000 forintról a megállapodás úgy szólt, hogy ezt igazolt kifizetések alapján számolják el az alperes teljesítéseként, míg a 320.000 forint fennmaradó részét a felperes összesített 4.255.000 forintos tőketartozásából levonják.

A felperes rendelkezésére bocsátott, illetve bocsátandó, az előzőek szerinti 685.000 forintból a szerződés módosításában nevesített kifizetések fedezeteként összesen 525.225 forint került az alperes által átadásra. A 685.000 forintban el nem számolt tételként további 50.000 forint - 2007. május 11. napján lejárttá tett - kölcsönt adott az alperes a felperesnek a hitelfelvételével kapcsolatos költségeire, ezen túl további 28.000 forint gépkocsijavítási költséget fizetett ki a felperes helyett.

A felperes 2005. február 28-ig havi, az utolsó időszakban változó összegű banki átutalással összesen 664.310 forintot fizetett meg az alperesnek az ügyleti kamat rendezésére vonatkozó végső szerződési megállapodásuk alapján. Ezt követően azonban a teljesítést beszüntette.

2005. július 11-én a felperes megkapta a r-i közös tulajdonú ingatlan  $\frac{1}{2}$  tulajdoni illetősége után járó 3.700.000 forintos megváltási árat. Az alperessel kötött módosított megállapodásuk értelmében ez esedékessé tette az alperes felé fennálló - az 50.000 forint kölcsönt meghaladó - teljes tőke és ügyleti kamattartozása rendezését és az alperessel közös tulajdonú ingatlan alperesi hányadára a módosított megállapodásuk szerinti tulajdon-átruházási szerződés egyidejű megkötését.

A felperes 2005. június 26-án közölte az I.r. alperessel, hogy a már hivatkozott 2003. február 11-i megállapodásuk szerinti összeg a rendelkezésére áll, majd az alperes kérésére 2005. szeptember 5-én megküldte az alperes ingatlanhányadára vonatkozó „adásvételi” szerződést. Ez kizárólag a 3.570.000 forint vételárkénti megfizetésének vállalását tartalmazta, az egyéb tartozások rendezését nem. Ezt az alperes nem fogadta el, a teljes tartozás rendezésére tartott igényt.

A felek között elszámolási vita alakult ki, a felperes végső ajánlata 2006. február 24-én az alperes jogszerű igényének teljes és végleges rendezéseként 4.300.000 forintnak az adásvételi szerződés megkötésével egyidejű kifizetésére vonatkozott.

Az alperes ezt meghaladó követelésére figyelemmel a felperes a bírósághoz fordult keresettel lényegi tartalma szerint az I.r. alperes ingatlanhányadára a végleges szerződésnek a bíróság általi létrehozása iránt.

Az alperes viszontkeresetében teljes elszámolást igényelt.

A felek között a per alatt 2008. február 19-én létrejött adásvételi szerződés alapján 2009. március 6-án a felperes által az alperes ingatlanhányada eredeti vételárával megegyező 3.570.000 forint megfizetésére került sor, majd 2009. március 17-én további 575.225 forintot adott át az alperesnek, ami megfelelt a 2003. február 11-i megállapodás módosított 4. pontja alapján az alperes által adott 525.225, valamint az ott nem szereplő további 50.000 forint kölcsön tőkeösszege rendezésének a függőben maradt ügyleti és késedelmi kamatelszámolások tárgyában a bíróság döntéshozatalának kölcsönös igénye mellett.

A felperes a szerződés létrejöttére figyelemmel a szünetelő eljárás folytatását nem kérte, így a per a kereset tekintetében megszűnt és a továbbiakban az alperes módosított viszontkeresete szerinti elszámolási igény és a felperes beszámítási kifogásának elbírálása volt az eljárás tárgya. Ez utóbbi az ingatlan közös terheinek részarány szerinti áthárítását jelentette.

Az elsőfokú bíróság ténymegállapítása szerint a felperes érdekének és szándékának megfelelően megvásárolt lakás vételárának felerészben az alperes által történő biztosításával a felperes és az alperes között nem kölcsönügylet jött létre, hanem az alperes a vételár felének rendelkezésre bocsátásával, illetve az eladónak történő kifizetésével megszerezte az ingatlan  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadát. A felperes és az alperes ügyleti akarata az adásvételi szerződés ily módon történő megkötésével a szerződés szerinti tényleges tulajdonszerzésre irányult. A felek az általuk egymással 2002. november 26-án megkötött szerződéssel az alperes tulajdoni hányadára vonatkozó adásvételi előszerződést hoztak létre, amelyben a felek a vételárat akként határozták meg, hogy az az alperes megszerzett ingatlanhányadáért ténylegesen kifizetett vételárrész, annak 2002. december 1. napjától a végleges szerződés létrejöttéig járó 7%-os ügyleti kamattal megemelt összegében. A vételár ilyen módon történő meghatározását a felek szabad rendelkezési joga lehetővé tette és ez egyben biztosította azt is, hogy az alperes az ingatlan értékének változásával - jellemzően emelkedésével - összhangban a tényleges kifizetésénél magasabb vételárrészben részesüljön. Ezt a szerződési kikötést különösen indokoltta tette az, hogy a felek pontosan nem határozták meg azt az időpontot, amikor a végleges szerződést meg kell kötniük.

A 2003. február 11. napján kelt szerződésmódosítás és kiegészítés pontosította az előszerződés tartalmát azzal, hogy meghatározta azt a határidőt, amikor a felperes köteles a teljes fizetési kötelezettségének eleget tenni és az előszerződés alapján a felek kötelesek az alperes tulajdoni hányadának átruházására vonatkozó szerződést megkötni. Ez a szerződésmódosítás, illetve kiegészítés egyéb költségeknek az alperes általi megelőlegzését is tartalmazza

és erre vonatkozóan a felperes terhére visszafizetési kötelezettséget állapít meg oly módon, hogy az alperes által kiegyenlített egyéb költségek összegével az előszerződésben szereplő 3.570.000 forintos fizetési kötelezettséget megemeli és az ügyleti kamatot a megemelt teljes összegre kiterjesztve a tulajdon-átruházás az így megemelt összeg kiegyenlítésével egyidejűleg válik esedékessé.

Az előzőek szerinti 4.255.000 forintban megállapított a tulajdoni hányad ellenértékeként az alperesnek járó és a felperes által megfizetni vállalt tőkeösszeg mellett az elsőfokú bíróság a felperes ténybeli és jogelismerése alapján megállapította azt is, hogy az alperes további 50.000 forint 2007.május 11. napjával lejárttá tett kölcsönt bocsátott a felperes rendelkezésére továbbá a rendkívül széles körű bizonyítási anyag (tanúvallomások) mérlegelésével tényként elfogadta azt az alperesi állítást is, miszerint az alperes volt az aki a felperes kerékpár-javítási költségére 28.000 forintot fizetett ki a szerelőnek, ezzel és a 2005. november 23-i felmondással december 9-én lejárttá tett összeg kamataival emelve a felperes tartozását.

Az ingatlannal kapcsolatos jogügylet minősítésén az annak alapján a felperest terhelő fizetési kötelezettség összezszerű megállapításán az ügyleti kamat jogszerűnek ítélt elszámolásán túl a felek közötti jogvita annak a kérdésnek az eldöntését célozta, hogy történt-e a felperes részéről a perindításig olyan, a teljesítési késedelmét kizáró ajánlattétel, amelyet az alperes az igényének teljes és végleges rendezéseként köteles lett volna a jogosulti késedelmét kizáróan elfogadni.

Ennek a kérdésnek az eldöntésénél az elsőfokú bíróság nyomatékosan utalt arra, hogy a felek az alperes tulajdoni hányadának átruházását a felperes teljesítésőképesse válásának időpontjához kapcsolták úgy, hogy ez a helyzet a r-i ingatlan felperest illető ellenértékének a kézhezvétellel következik be és a felek módosított szerződése szerinti tulajdon-átruházási szerződés megkötésének határideje ehhez az időponthoz kötött. Mindebből az következik, hogy a szerződés megkötésében a felperesnek kellett a teljesítés felajánlásával előljárnia, tehát a késedelmét kizáró felajánlást neki kellett a lejárati időpontjában bizonyítania.

Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a Legfelsőbb Bíróság iránymutató gyakorlata szerint (EBH 2000/310.) a jogosult késedelmének megállapítása szempontjából nem fogadható el a pénztartozás szerződésszerűen felajánlott teljesítésének, ha a kötelezett a követelés egy részének megfizetésére a követelés teljes kielégítéseként vállal kötelezettséget. Ennek a jogértelmezési elvnek a szem előtt tartása mellett a bíróság azt állapította meg,

hogy a felperes a 2005. július 11-én (a r-i ház vételárához jutás időpontjában) esedékessé vált szerződésszerű teljesítés felajánlási kötelezettségének nem tett eleget, így a Ptk. 298.§ a) pontja értelmében késedelembe esett és ez a késedelme 2005. július 11. után sem szűnt meg. Az alperest illető követelés részleges rendezésére a felajánlás a per 2008. február 19-i tárgyalásán következett be, tehát ezzel az időponttal bezárólag köteles a felperes késedelmi kamat fizetésére a ténylegesen kifizetett tőkeösszeg tekintetében.

Az elsőfokú bíróság részint a 3.570.000 forint eredeti vételár, valamint a későbbiekben annak megtérítendő részévé tett 525.225 forintos kölcsön ügyleti, illetve késedelmi kamatainak, továbbá az egyéb a felperest terhelő tartozások a kamatainak elszámolását az elsőfokú ítélet 20. oldalán teljes részletességgel levezette és annak összegzéseként azt a megállapítást rögzítette, hogy a felperes teljes tartozása a megtörtént és figyelembe vett kifizetései mellett 1.001.636 forint volt. A Ptk. 296.§ (1) és (2) bekezdése alapján az ingatlannak a tulajdonostársakat közösen terhelő költségek fele részét 107.270 forintban elszámolva beszámította és ebben a részében az alperes követelését megszüntnek tekintve a felperes fizetési kötelezettségét a következők szerint állapította meg. 78.597 forint és ennek 2005. június 12. napjától a kifizetés napjáig járó kamatai megfizetésére a felperest az elszámolt ügyleti kamat ki nem egyenlített részeként kötelezte, 28.000 forintot és annak a lejárttá tételtől (2005. december 9.) számított késedelmi kamatát még fennálló kölcsöntartozás és kamatai rendezéseként ítélte meg, míg 894.366 forint megfizetésére a teljesítés esedékessé válásától a per alatti részleges rendezésig a felperes terhére elszámolt késedelmi kamat és az eredményes beszámítási kifogás különbözeteként kötelezte a felperest.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatta meg, hogy a 894.366 forintos marasztalás összegét 1.001.636 forintra felemelte, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság teljes egészében helyesnek fogadta el az elsőfokú ítéletnek a tőke összeg, valamint a járulékok elszámolására vonatkozó megállapításait a szerződéskötés felajánlásának az esedékessé válását, a megállapított, a felperes oldalán jelentkező késedelmet és ennek jogkövetkezményeit. A jogi álláspontja tért el elsőfokú bíróság álláspontjától az ingatlan helyzetének a megítélésében, mert az alperes javára bejegyezhető tulajdonjogot biztosító szerződést nem tekintette a felperes és az alperes tényleges tulajdonszerzését megalapozott egyező akaratnyilvánításnak, hanem a kölcsönszerződés adásvétellel történő biztosításának, amelynél a kölcsönadó tulajdonszerzése formális. Kifejtett álláspontja szerint ennek a beszámítási igény tekintetében van ügydöntő jelentősége, ugyanis az

alperest, mint formális tulajdonszerzőt nem terhelik az ingatlannal kapcsolatosan felmerülő költségek. Ezért az elsőfokú bíróság által a beszámítással megszüntetett követeléssel a marasztalási összeg vonatkozó részét megemelte és a felperest az egyéb kötelezések mellett az eredeti 1.001.636 forintban marasztalta.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az alperes viszontkeresetének teljes elutasítása, másodlagosan pedig a beszámítási kifogásának helyt adó elsőfokú ítélet helybenhagyása iránt.

Az alperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem a másodlagosan megjelölt igény szerint a következő indokkal alapos.

A tőketartozásokat rendező, a per során megkötött szerződésekre figyelemmel módosított viszontkereset elbírálása tekintetében az ügyleti kamat kikötésének jogszerűsége, elszámolhatóságának időtartama, a felperes késedelmének megállapítása és a késedelmi kamatok elszámolt összege, az 50.000 forintos pótlólagos kölcsön visszafizetésére figyelemmel ez után az összeg után a késedelmi kamat elszámolása, valamint a ki nem egyenlített 28.000 forintos kölcsön folyósításának és lejárttá tételének megállapítása körében a Legfelsőbb Bíróság a következőkre utal.

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

Jogszabályt sért a megalapozatlan határozat is, így ha az ítélet a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésén alapul, a bíróság ténymegállapításai a bizonyítási eljárás és a per egyéb adataival ellentétesek, vagy a bíróságnak azokból levont következtetései nem helytállóak. A beszerzett periratokból megállapíthatóan a helyes tényállás megállapítása érdekében a bíróság a perben rendelkezésre álló bizonyítékokat, a per egyéb adatait és a felek magatartását a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében meghatározott módon összességükben értékelte.

Mivel a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelése körébe tartozó kérdés - a megalapozatlanság esetét kivéve - nem vizsgálható, és nincs lehetőség a lefolytatott bizonyítás adatainak egymással való szembeállítására, újabb összehasonlítására, ezért a

Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletben megállapított tényállást a felülvizsgálati eljárásban is irányadónak tekintette. Az általa is elfogadott tényállás alapján helyesnek találta a bíróságnak az előzőek szerint vázolt keretek között az ítéletben felhívott jogszabályra alapított érdemi döntését is.

A Legfelsőbb Bíróság a ingatlannal kapcsolatos jogi álláspont tekintetében az elsőfokú bíróság ténybeli és jogi okfejtését tekintette helyesnek és megalapozottnak a következők szerint.

Nem kétséges, hogy a felperesnek a házassága felbontása miatt szüksége volt egy önálló lakásra, amelyhez azonban akkor a legminimálisabb anyagi fedezettel sem rendelkezett. Az általa kiválasztott - majdani otthonául szolgáló - lakás megvásárlására esélye sem lett volna, ha az alperes a vételi szándékához nem társul és a lakás  $\frac{1}{2}$  részének a sajátjakénti megvételével nem teszi lehetővé azt, hogy a másik rész megvásárlásához szükséges fedezetet - készfizető kezességvállalása mellett és arra figyelemmel - a felperes banki kölcsön felvételével biztosítsa.

Teljesen ésszerű, hogy az I.r. alperes kettős kockázatvállalás helyett (részint az általa felhasznált tőke esetleges elvesztése, részint pedig a készfizető kezesi teljesítésének igénylése) a felperessel teljes egyetértésben mint vevő lépett fel az ingatlan adásvételi ügyletben, amelynek a felperes kizárólagos tulajdonába kerülése teljesen bizonytalan volt mind abban, hogy ez megtörténik-e mind pedig abban, hogy erre esetlegesen mikor kerül sor. Nem tévedett tehát az elsőfokú bíróság akkor, amikor a lakásszerződés vevői pozíciójának betöltőjét a felperes és az alperes személyében közösen állapította meg úgy, hogy az egymás közötti ügyleti akaratuk az együtt vásárolt ingatlan  $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$  hányadának megszerzésére irányult.

Ehhez képest a másodfokú bíróság ítéletének az a minden indokolást nélkülöző megállapítása, miszerint a közös tulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzését eredményező adásvételi szerződés „valójában egy kölcsön biztosítéka volt” az azon alapuló tulajdonszerzés az alperes részéről „formális”-nak minősült, jogszabályi utalás és az annak alátámasztását jelentő határozott tényállás megállapítása nélkül megalapozottnak nem tekinthető.

Mindez tehát azt jelenti, hogy az alperest mint tulajdonostársat az elsőfokú bíróság jogi álláspontjának megfelelően terhelte volna mindannak a költségnek és kiadásnak a tulajdoni hányadára eső része, amelyet a Ptk. 141.§-a a tulajdonostársak közös terheként megfogalmaz. Ennek összegszerűségét az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, a beszámítása azonban téves volt, mert nem volt

tekintettel a Ptk. 141.§-ában megfogalmazott arra a tételre, amely szerint a tulajdonostársakat nem csak a dolog fenntartásával járó költségek és kiadások terhelik egyenlő arányban, hanem ugyanilyen arányban a hasznok is megilletik, ami azt jelentette volna, hogy a lakást nem használó alperes jogoszerű igényt érvényesíthetett volna a felperessel szemben annak többlethasználata fejében járó díjkövetelése megtérítésére. A jelen esetben azonban a felek ráutaló magatartással létrejött megállapodása az volt, hogy a többlethasználat fejében a felperes átvállalja mindazt a költséget és kiadást, amely a lakás fenntartásával kapcsolatban egyébként az alperesre hárulna. Bár volt erre vonatkozóan az alperes részéről megfogalmazott igény, a bíróság ezzel a kérdéssel nem foglalkozott, jóllehet akkor járt volna el helyesen, ha az alperes többlethasználati díj iránt nem kétségesen fennálló igényét és a felperes beszámítási igényét tekinti a felek ráutaló magatartásának megfelelően kölcsönösen megszűntnek és a felperest terhelő marasztalás összegét a másodfokú bíróság ezzel az indokolással szállítja le az elszámolással érintett körben 894.366 forintra.

Ezt a helyes elszámolási módot a Legfelsőbb Bíróság azért nem alkalmazhatta, mert az alperes a másodlagos felülvizsgálati kérelemnek történő helyt adás esetére csatlakozó felülvizsgálati kérelmet a hasznok és terhek egymást kiegyenlítő voltának megállapítása iránt nem terjesztett elő, így a ráutaló magatartása szerint azonos összegben elszámolni kívánt többlethasználati díj a felperes beszámítási kifogását elenyésztetően nem volt figyelembe vehető.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a felperes beszámítási követelésének helyt adó elsőfokú ítéletet a másodfokú ítélet vonatkozó rendelkezésének hatályon kívül helyezése mellett a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes felülvizsgálati kérelme kis részben volt alapos, ezért az alperes felmerült felülvizsgálati költségének a felülvizsgálata eredménytelenségével arányos hányadát köteles az alperesnek a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján megfizetni, míg a felülvizsgálati illetéket ugyancsak ilyen arányban köteles a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§-a alapján az államnak megtéríteni. Az alperes pervesztességére eső további illeték az IM rendelet fenti szakasza alapján az alperest terheli.

Budapest, 2010. november 29.

*Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Pilishegyi Mária s.k.  
előadó bíró, Dr. Szűcs József s.k. bíró*