

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Mozsolits Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Mozsolits Beáta ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - dr. Szél Péter ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű és III.rendű alperes neve (u. o.) III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. május 9. napján kelt 12.P.22.825/2009/25. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 28. sorszám alatt, valamint az I. rendű alperes részéről 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

### Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg - 15 napon belül - az I. rendű alperesnek 80.000 (Nyolcvanezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 540.300 (Ötszáznegyvenezer-háromszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### Indokolás

Az I-II. rendű felperesek a 2002. augusztus 7. napján kelt adásvételi szerződéssel egymás közt egyenlő arányban vásárolták meg a ... hrsz.-ú ingatlant, mely 6/16 arányban ..., és 2/16 arányban ... tulajdonában állt. A II-III. rendű alperesek az ingatlan további tulajdonostársai. A szerződésben rögzítést nyert, hogy az ingatlant 7.200.000 forint és járulékaik erejéig az ... Rt. javára jelzálogjog terheli. A szerződés 5. pontjában a felek az ingatlan vételárát 24.000.000 forintban határozták meg. A vevők vállalták, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg kifizetnek az eladóknak ügyvédi letétbehelyezéssel 200.000 forintot foglalóként, mely a vételárba beszámít, ebből kerül kifizetésre a hiteltartozás július havi hátralékos törlesztő részlete. Vállalták, hogy 2002. augusztus 7-től 2003. július 31-ig ügyvédi letétbe helyeznek minden tárgyhó 12. napjáig 160.000 forintot vételárrészletként, melyből

folyamatosan történik a hiteltartozás törlesztése. Vállalták, hogy 2002. augusztus 30-ig további 2.000.000 forintot fizetnek vételárrészletként az eladók kezeihez, továbbá, hogy 2003. július 31-ig 7.720.000 forintot ügyvédi letétbe helyeznek vételárrészletként, ebből történik a hátralévő hiteltartozás kifizetése (tehermentesítés), valamint a fennmaradó összegből az eladók másik lakást vásárolnak maguknak, amelynek kifizetése közvetlenül az ügyvédi letétből történik. A vevők a fennmaradó 12.000.000 forint vételárrészt legkésőbb 2003. október 31-ig vállalták kifizetni banki hitelből közvetlenül az eladók kezeihez. A felek 2003. augusztus 1-én a 7.720.000 forint vételárrészlet megfizetésének határidejét 2003. szeptember 1. napjára módosították. ... 2004. május 25. napján végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt. Az I-II. rendű felperesek ... ügyvédnél mint letétkezelőnél 2004. szeptember 3-án a vételárhátralék, illetve az eladók egyéb tartozásainak kifizetése biztosítására ... eladó javára ügyvédi letétbe helyeztek 9.500.000 forintot. ... 2004. október 26-án akként rendelkezett, hogy a letétkezelő 8.100.000 forintot fizessen ki ... eladónak a ... hrsz-ú ingatlan vételáraként. ... a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot megadta, azonban a földhivatal az I-II. rendű felperesek tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét - a jelzálogjogosult hozzájáruló nyilatkozatának hiányában - elutasította. ... közjegyző a 2004. december 14. napján kelt hagyatékátadó végzéssel törvényes öröklés jogcímén az örökhagyó testvérének, az I. rendű alperesnek adta át a perbeli ingatlan 6/16 tulajdoni hányadát, vételár követelés címén 2.985.000 forintot és egy személygépkocsit. Ennek megfelelően történt meg az I. rendű alperes 6/16 arányú tulajdonjogának bejegyzése öröklés jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba. ... mint hagyatéki hitelező 2004. december 14-én kijelentette, hogy az ingatlan vételárából az eladók részéről átvett 20.020.000 forintot, a fennálló hátralék 3.980.000 forint, a hagyatéki hitelezőt terhelő kölcsöntartozás összege pedig 4.682.281 forint. A per folyamán - ... elhunytát követően - került sor az I-II. rendű felperesek 1/16-1/16 arányú tulajdonjogának bejegyzésére. Az ügyvédi letéti számlán jelenleg 1.400.000 forint áll rendelkezésre. Az I-II. rendű felperesek ... halálát megelőzően 5.080.000 forint vételárat fizettek ki, ezen kívül 2004-ben ... adóssága címén 600.000 forintot adtak át az I. rendű alperesnek, illetve további 100.000 forint költségként került az I. rendű alperesnek átadásra. Az I-II. rendű felperesek az ...nak a hitel törlesztésére 11.160.000 forintot teljesítettek, a bank a bejegyezett jelzálogjog törléséhez hozzájárult, a földhivatal rendelkezett annak törléséről.

Az I-II. rendű felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy vétel jogcímén egymás közt egyenlő arányban megszerezték a perbeli ingatlan I. rendű alperes nevén nyilvántartott 6/16 tulajdoni hányadát. A II-III. rendű alpereseket a kereset tűrésére kérték kötelezni. Megítélésük szerint a vételár teljes terjedelemben kiegyenlítést nyert, így az I. rendű alperes számára sem vételárhátralék, sem egyéb jogcímen nem ítélt meg marasztalási összeg. Az eladók életjátszár közösségben élve közösen gazdálkodtak, ingatlanuk értékesítéséből az évek alatt felgyülemlett tartozásaikat kívánták rendezni, a befolyt vételárrészek mind a felek életközössége alatt keletkezett adósságok rendezésére szolgáltak. Állításuk szerint ... haláláig 9.070.000 forint kiegyenlítésére került sor, a fennmaradó vételárhátralék jogosultja - a tulajdoni arányok szerint - 3/4 részben az I. rendű alperes. A részére járó

11.197.500 forintból - az I. rendű alperes tulajdoni hányadának arányában - le kell vonni a bankkölcsön tartozás összegét, így az I. rendű alperest legfeljebb 4.590.000 forint vételárhátralék illeti meg, amelyet azonban a per megindításáig nem érvényesített, követelése elévült, így a viszontkereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, a keresetnek történő helyt adás esetére viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben kérte, hogy a bíróság egymás közt egyenlő arányban kötelezze az I-II. rendű felpereseket 7.700.000 forint vételárhátralék megfizetésére. Az I. rendű alperes 5.780.000 forint vételárrész kifizetését elismerte, a kölcsön törlesztést az adásvételi szerződésben megjelölt 7.720.000 forint erejéig ismerte el, így álláspontja szerint ... halálának pillanatában 11.200.000 forint volt a fennmaradó vételárhátralék, melyből az I. rendű alperest tulajdonjoga arányában 8.400.000 forint illeti, amelyből le kell vonni az I-II. rendű felperesek által a részére átadott 700.000 forintot.

A II-III. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy az I-II. rendű felperesek vétel jogcímén - egymás közt egyenlő arányban - megszerezték a perbeli ingatlanok az I. rendű alperes nevére jegyzett 6/16 tulajdoni hányadát. Kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg az I. rendű alperesnek - egymás közt egyenlő arányban - 7.700.000 forint vételárhátralékot annak késedelmi kamataival együtt. A II-III. rendű alpereseket a fentiek tűrésére kötelezte. Megkeresni rendelte a földhivatalt, hogy a vételárhátralék teljesítésének igazolását követően - az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett - jegyezze be az I-II. rendű felperesek tulajdonjogát. Rendelkezése szerint a le nem rótt kereseti és viszontkereseti illetéket az állam, míg az ezt meghaladóan felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a vételár fele az ingatlan tehermentesítését célozta, a második feléből az eladók másik ingatlant kívántak vásárolni. Az I-II. rendű felperesek az adásvételi szerződésben meghatározott teljesítési határidőknek nem tettek eleget; a szerződésben foglaltak teljesülése esetén az I-II. rendű felperesek még ... életében kiegyenlítették volna a vételárat. Tényként állapította meg, hogy az I. rendű alperesi jogelőd 2004 májusában bekövetkezett haláláig 200.000 forint foglalt, valamint 4.880.000 forint vételár került teljesítésre. ... halálát követően az I. rendű alperesnek az I-II. rendű felperesek további 700.000 forintot teljesítettek, amelyet az I. rendű alperes vételárhátralék címén elismert. A ... halálát követően letétbe helyezett 9.500.000 forint összegből 8.100.000 forint ... rendelkezése alapján került kifizetésre, amely az I. rendű alperes javára nem számolható el, ugyanis közös tulajdon értékesítése esetén a vételár a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Kiemelte: az adásvételi szerződésben nincs utalás a Ptk. 335. §-ában meghatározott jogosulti egyetemlegességre, önmagában az élettársi jogviszony nem keletkeztet egyetemleges jogosultságot. Az elsőfokú bíróság osztotta az I. rendű alperes azon álláspontját, miszerint ... halálát követően az I-II. rendű felperesek a

vételárhátralékot részben nem a jogosultnak teljesítették, amely a Ptk. 598. §-a alapján az I. rendű alperes terhére nem számolható el, ugyanis jelen esetben a hagyaték tárgyát szerződésszerű teljesítés esetén már nem terhelte volna jelzálogjog. Utalt arra is, hogy az I. rendű alperes a vételárhátralék iránti követelését már a hagyatéki eljárásban, 2004 decemberében érvényesítette, a viszontkeresetét pedig 2004 augusztusában terjesztette elő a bíróságon, így igénye nem évült el. Megjegyezte: az I-II. rendű felperesek nincsenek elzárva attól, hogy ... jogutódjával szemben igényt érvényesítsenek.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen mind a I-II. rendű felperesek, mind az I. rendű alperes fellebbezést terjesztett elő.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatásával a viszontkereset elutasítására irányult. Előadták, hogy az adásvételi szerződés az I-II. rendű felperesekre 7.700.000 forint és annak kamatai erejéig rótt fizetési kötelezettséget az I. rendű alperes javára, tulajdonjoguk bejegyzésének lehetőségét ezen összeg megfizetéséhez kötötte. Álláspontjuk szerint jogszerűtlen magatartás az, hogy az I. rendű alperes kizárólag a pozitív hagyatékot volt hajlandó elfogadni, a hagyatéki eljárásban ezt a közjegyzővel nem közölte, a hagyatéki terheket nem fizetette meg, majd miután azt helyette az I-II. rendű felperesek annak érdekében megtették, hogy az I. rendű alperesről mindennemű, az adásvételi szerződéssel kapcsolatos terhet levegyenek, és az általuk kötött adásvételi szerződés tárgyát a hitelezőktől védjék, a tulajdonjoguk bejegyzéséhez nem járult hozzá és további vételár igénnyel lép fel. Hangsúlyozták: az I-II. rendű felperesek az adásvételi szerződés folytán a vételárnál többet - 26.440.000 forintot - fizettek meg, a hiteltartozás növekedéséből adódott különbözetet az elsőfokú bíróság nem értékelte. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság annak megítélése kapcsán, hogy az egyik eladó kezeihez történő teljesítés elfogadható-e a másik eladó részére történő teljesítésként, kizárólag az I. rendű alperes álláspontját vette figyelembe annak ellenére, hogy az eladók évek óta közös háztartásban éltek, együtt gazdálkodtak, az adásvétel során együtt tárgyaltak, az abból befolyt összeget a közös tartozásaik törlesztésére és egy új közös lakás vásárlására kívánták fordítani. Kifogásolták azt is: az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy törvényi vélelem áll fenn az élettársi kapcsolat fennállta alatt szerzett vagyon közös tulajdoni jellegére. Kiemelték: az egyetemlegességre utalás csak azért nem került a szerződésbe, mert a felek szükségtelen formaságnak ítélték, a szerződés nyelvtani értelmezése során csak arra lehet következtetni, hogy bármely eladó kezéhez történő teljesítés szerződésszerűnek minősül. Az I-II. rendű felperesek szerződésszerűen, az eladók igényeinek megfelelően, a változó körülményeket is figyelembe véve teljesítettek. Nem fogadható el az sem, hogy az I. rendű alperes mint törvényes örökös a Ptk. 598. §-a alapján örökölné ... után azon az elvi alapon, hogy ... tulajdoni aránya az egészhez viszonyítva 6/8 volt, és a teljesítést is ennek megfelelően kell értelmezni. Hivatkoztak arra is, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a hagyatékátadó végzést is, miszerint a vevők vételártartozása a hagyaték átadásának pillanatában 2.985.000 forint volt, és az I. rendű alperest terhelte 4.682.281 forint kölcsöntartozás.

Az I. rendű alperes fellebbezése az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával az I-II. rendű felperesek perköltségben való marasztalására irányult. Sérelmezte: az elsőfokú bíróság annak ellenére határozott úgy, hogy az eljárási illetéken túl a perben felmerült költségeiket a felek maguk viselik, hogy a viszontkeresének teljes mértékben helyt adott, míg az I-II. rendű felperesek keresetét teljes mértékben elutasította.

Az I-II. rendű felperesek, és az I. rendű alperes fellebbezése egyaránt megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, a Fővárosi Ítéltábla arra alapított, a helyesen felhívott jogszabályi rendelkezések mindenben helytálló alkalmazásával meghozott ítéleti döntésével is egyetértett. Kifejezetten a fellebbezésekben foglaltakra tekintettel emeli ki a Fővárosi Ítéltábla a következőket:

A Ptk. 335. § (1) bekezdése kimondja: ha a követelés több jogosultat úgy illet meg, hogy mindegyik az egész szolgáltatást követelheti, de a kötelezettet egyszeri szolgáltatás terheli (a jogosultak egyetemlegessége), a kötelezettség minden jogosulttal szemben megszűnik, amennyiben bármelyik jogosult kielégítést kap. Míg a Ptk. 336. §-a alapján a jogosultakat - ha jogviszonyukból más nem következik - a követelés egymás között egyenlő arányban illeti meg.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy ...t és ...t a közös tulajdonukban álló ingatlan eladásából származó vételár a Ptk. 336. §-a alapján tulajdoni hányaduk arányában illeti meg. Jogosulti egyetemlegesség esetén a követelés több jogosultat illet meg úgy, hogy a kötelezett bármelyik jogosult részére történő teljesítéssel szabadul a kötelemből. A Ptk. jogosulti egyetemlegességet nem ír elő, az jellemzően szerződésen alapul. Helyesen utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy sem az adásvételi szerződés, sem az élettársi jogviszony nem keletkeztetett a Ptk. 355. § (1) bekezdése szerinti egyetemleges jogosultságot a vételár követelésre, ugyanis a Ptk. 578/G. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont.

A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, hogy az I-II. rendű felperesek mint letevők ... halálát követően, de a hagyatéki eljárás jogerős befejezését megelőzően a letéti szerződés 2004. október 26-án kelt módosítása alapján úgy helyeztek letétbe 9.500.000 forint vételárat, hogy annak kiutalásáról a letétkezelő ügyvéd - ... jogutóda(i) hozzájárulása nélkül - pusztán ... rendelkezése alapján jogosult volt intézkedni. A letétkezelő ügyvéd ennek megfelelően rendelkezett 2004. október 26-án ... felhatalmazása alapján a letétben lévő összegből 8.100.000 forint átutalásáról. Nem tévedett az elsőfokú bíróság amikor azt állapította meg, hogy az I-II. rendű felperesek a vételár ...t tulajdoni hányada arányában megillető részét -  $9.500.000 \cdot 0,75 = 7.125.000$  forint - nem a jogosultnak teljesítették, amely az I. rendű alperes

terhére nem értékelhető. A Fővárosi Ítéltábla a még letétben lévő összeget illetően utal arra, hogy a Ptk. 466. § (1) bekezdése alapján a letevő a dolgot bármikor visszakövetelheti.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezésben kifejtett álláspontjával szemben az elsőfokú bíróság megfelelő indokát adta annak, hogy miért nem számolható el az I. rendű alperes terhére az I-II. rendű felperesek által teljesített, az ... felé fennálló kölcsöntartozás 7.720.000 forintot meghaladó része, ugyanis az I-II. rendű felperesek ... tartozását nem az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelő időben egyenlítették ki. A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza: a 11. sorszámú jegyzőkönyvben foglaltak szerint az I-II. rendű felperesek sem vitatták annak tényét, hogy a késedelmes teljesítésből eredő hátrány őket érinti.

Az előzőekben írtak szerint az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az I. rendű alperes által is elismerten teljesített vételáron ( $5.080.000 + 7.720.000 = 12.800.000$  forint) felül az I. rendű alperest tulajdoni hányada arányában a fennmaradó 11.200.000 forint vételárhátralékból ( $11.200.000 * 0,75 = 8.400.000$  forint) az I-II. rendű felperesek által a részére átadott 700.000 forinttal csökkentett 7.700.000 forint illeti meg.

Az I. rendű alperes fellebbezési hivatkozásával szemben az elsőfokú bíróság az I-II. rendű felperesek tulajdonjog megállapítására irányuló keresetének helyt adott, így az elsőfokú bíróság rendelkezése a perköltségviselés tekintetében mindenben megfelelt a Pp. 81. § (1) bekezdésében foglaltaknak.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - utalva helyes indokaira - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezések nem vezettek eredményre, az I-II. rendű felperesek azonban a nagyobb arányú veszteségükre tekintettel kötelesek - a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján, tekintetbe véve a Pp. 86. § (3) bekezdését is - az I. rendű alperes részére a jogi képviselete ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére, míg az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési eljárási illetéket az I-II. rendű felperesek, és az I. rendű alperes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2011. december 2.

Dr. Sághy Mária s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.  
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.  
bíró