



Győri Ítéltábla

Pf.III.20.119/2021/6.

A Győri Ítéltábla a Németh Ügyvédi Iroda (cím4 ügyintéző dr. Németh Imre ügyvéd) által képviselt Felperes1 (cím2) felperesnek dr. Takács Zoltán ügyvéd (cím5) által képviselt Alperes1 (cím6.) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése és haszonélvezeti jog megváltása iránt indított perében - a Győri Törvényszék -2021. május 10. napján kelt P.20.051/2021/9. sorszám alatti ítéletével hatályában fenntartott - 2021. január 20. napján kelt P.20.289/2020/21. szám alatti ítélete ellen– a felperes által 10. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 38.750 (harmincnyolcezer-hétszázötven) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] A másodfokú eljárás szempontjából releváns tényállásként az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a 2019. február 19. napján elhunyt Név1 örököseként az alperes (az örökhagyó gyermeke) megszerezte a helység1-i helyrajzi szám1 helyrajzi számú, 160.000.000 forint forgalmi értékű lakóingatlan tulajdonjogát a felperes (az örökhagyó házastársa) holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltén. A peres felek egymás közt egyenlő arányban öröklés útján megszerezték – a lakóépületnek helyet adó – helység 1-i helyrajzi szám2. helyrajzi számú, 20.000.000 forint forgalmi értékű, kivett, beépített terület tulajdonjogát is.

[2] A peres felek a fenti ingatlanok közös értékesítése tárgyában tárgyalásokat folytattak egymással, ennek során a felperes a lakóépületen fennálló haszonélvezeti joga természetben történő megváltását – az ingatlan ½ tulajdoni illetőségének tulajdonjogát – nem igényelte.

[3] Az alperes jogi képviselője 2020. július 13. napján az alábbi tartalmú email-lel fordult a felperes jogi képviselőjéhez: „Abban maradtunk, hogy az ingatlan közös értékesítése körében rákérdezel az ügyfeledre, hogy a különbözeti összegből [amely a harmadik

személynek történő értékesítés esetén az Itv. alapján számolt haszonélvezeti jogi érték (64.000.000,- Ft), illetve a megváltás esetén szerintetek járó fele összeg (80.000.000,- Ft), azaz 16.000.000,- Ft-ból „enged-e” az ügyfeled közös értékesítés esetén annak érdekében, hogy a feleknek ne kelljen bírósághoz fordulni az ügyben.” (P.20.051/2021/9. számú ítélet [4] pont 3. bekezdés)

II.

[4] A 2020. június 22. napján előterjesztett keresetében felperes eredetileg a lakóingatlanon őt megillető haszonélvezeti jog, valamint a telekingatlanon fennálló tulajdoni hányada alperes általi - pénzben történő - megváltását kérte. A haszonélvezeti jog megváltása kapcsán 80.000.000 forint, a közös tulajdon megszüntetése kapcsán 10.000.000 forint megváltási ár megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A keresetét megalapozó tények körében arra hivatkozott, hogy felkereste az alperest az ingatlan közös értékesítése érdekében, de az abban nem volt partner. Később a felek jogi képviselői vették fel a kapcsolatot, részéről azzal a céllal, hogy olyan tartalmú megállapodás jöjjön létre, mely alapján fél évig megpróbálnák közösen értékesíteni az ingatlant, s amennyiben ez nem valósul meg, úgy azt az alperes váltja magához.

[5] Keresetét a 2020. október 5. napján megtartott perfelvételi tárgyaláson – bírói kérdésre - is akként tartotta fenn, hogy csak pénzben kéri haszonélvezeti joga megváltását (P.20.289/2020/12. számú jkv. 2. oldal utolsó bekezdés), majd módosított első keresetében haszonélvezeti jogának megváltását elsődlegesen pénzben, másodlagosan természetben - a lakóingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada ellenében - kérte (P.20.289/2020/12. számú jkv. 4. o. 2. bek.).

[6] Az alperes ellenkérelmében az eredeti kereset elutasítását kérte, azzal, hogy a telekingatlan vonatkozásában nem ellenezte a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését. A módosított kereset tekintetében ellenezte a lakóingatlanon fennálló felperesi haszonélvezet pénzben történő megváltására kötelezését, ugyanakkor nem ellenezte a másodlagosan kért természetben történő megváltást. Ellenkérelméhez kapcsolódóan a tényállást annyiban a felperessel egyezően adta elő, hogy a perindítás előtt a felperes az ingatlan közös értékesítését és a vételár 50-50 %-os arányú megosztását, illetve - meghatározott idő eltelte után - a hagyatékátadó végzésben szereplő érték felének megfelelő összeg (90.000.000 forint) ellenében a haszonélvezeti jog és a tulajdonjog alperes általi pénzbeli megváltását kérte. A pénzben történő megváltást anyagi lehetőségei nem tették volna lehetővé. A közös értékesítés esetére abban alakult ki közte és a felperes között a vita, hogy a haszonélvezeti jog megváltási ára az Illetéktörvény szerint számított 64.000.000 forint, vagy a felperes által kért - $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadnak megfelelő - 80.000.000 forint, mely kérdésben alkuképesnek bizonyult. Együttműködő volt a közös értékesítésben, a perre okot nem adott, a perfelvételi tárgyalást (a kereset módosítását) megelőzően fel sem merült az, hogy a felperes természetben kérné haszonélvezeti joga megváltását.

III.

[7] Az elsőfokú bíróság P.20.289/2020/21. szám alatti ítéletében megállapította, hogy a felperes haszonélvezeti jog megváltása címén megszerezte a lakóingatlan $\frac{1}{2}$ részének

tulajdonjogát. A telekingatlan tekintetében a felek közös tulajdonát árverési értékesítés útján szüntette meg. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 1.450.000 forint perköltséget.

[8] Arra hivatkozott, hogy a felperes amiatt köteles az alperes teljes perköltségét megtéríteni, mert a lakóingatlan vonatkozásában a haszonélvezet, míg a telek vonatkozásában a felperesi tulajdoni illetőség alperes által pénzben történő megváltása iránti elsődleges kereset vonatkozásában a felperes pervesztesnek bizonyult, a haszonélvezet természetbeni megváltására irányuló másodlagos kereset és a telekingatlan vonatkozásában az árverési értékesítés elrendelése tekintetében pedig a Pp. 86. § (1) bekezdése érvényesül.

[9] Az ítélelhozatalt megelőző tárgyalás elmulasztása miatt a felperes igazolási kérelemmel élt, egyúttal kérte a perfelvételt lezáró végzés hatályon kívül helyezését a perköltséggel kapcsolatos perfelvételi nyilatkozat előterjesztése érdekében. Az elsőfokú bíróság az igazolási kérelemnek helyt adott, a perfelvételt lezáró végzését hatályon kívül helyezte.

[10] A részben megismételt eljárás során a felperes rámutatott, hogy valótlan az alperes azon állítása, hogy nem adott okot a perre, mert a perindítás előtt - a 2020. május 13. napján történt személyes egyeztetésen - másodlagosan a haszonélvezeti jog természetben történő megváltásáról is szó volt, de az alperes elzárkózott attól, hogy a felperes haszonélvezeti joga (akár pénzben, akár természetben) a Ptk. szerinti arányban kerüljön megváltásra. A harmadik személy részére történő értékesítés pedig csak úgy képzelhető el, hogy az alperes előbb megváltja a felperes haszonélvezeti jogát. Ezt követően az alperes jogi képviselője rövid úton, illetve a 2020. július 13-án kelt – a tényállásban ismertetett - emailben azt jelezte, hogy értékesítés esetén nem a Ptk-nak megfelelő egy gyermekrész (1/2 tulajdoni illetőség) arányában csupán az Illetéktörvény 72. §-a szerinti alacsonyabb összegben kerülhet sor a vételár megosztására.

[11] Az elsőfokú bíróság az igazolási kérelem alapján megismételt utolsó tárgyalás alapján P.20.051/2021/9. sorszám alatti ítéletével a P.20.289/2020/21. számú ítéletét hatályában tartotta. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 100.000 forint perköltséget. Arra hivatkozott, hogy az alperesi e-mail nem támasztja alá a felperes azon állítását, hogy a perindítást megelőzően kérte volna haszonélvezeti jog természetben történő megváltását is. A felperesi érvelés annyiban téves is, hogy az ingatlan közös értékesítésének nem szükségképpeni feltétele a haszonélvezet természetben történő megváltása. A Ptk. 6:59. §-ából következően nincs annak akadálya, hogy a felek az ingatlan adásvételi szerződésébe foglalják a felperes, mint haszonélvező Ptk. 5:154. § (2)-(4) bekezdése szerinti lemondó nyilatkozatát, s meghatározzák a vételárból emiatt a felperest megillető összeget. A kérdéses e-mail éppen a felek ezen szándékát tükrözi. Értékelte, hogy a felperes keresete a természetbeni megváltásra sem eredetileg, sem – anyagi pervezetésnek minősülő (Pp. 237. § (4) bek.) – bírói kérdés után nem terjedt ki. Emiatt e tény bizonyítatlanságának következményét a Pp. 265. § (1) bekezdése értelmében a felperes viseli és a Pp. 86. § (1) bekezdésének megfelelően az alperes teljes perköltségét köteles megtéríteni.

[12] A hatályában fenntartott elsőfokú ítélet részben – a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezés tekintetében – történő megváltoztatása és a per költségeiben a felperes helyett az alperes marasztalása iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben tárgyalás tartását kérte. Megismételte korábbi érvelését arra vonatkozóan, hogy az alperes okot adott a perre. Rámutatott, hogy az e-mail értékelése kapcsán az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. – bizonyítékok értékelésére vonatkozó – 279. § (1) bekezdését. Az e-mailből kitűnően ugyanis ő nem ragaszkodott a haszonélvezeti jog pénzben történő megváltásához, neki megfelelő megoldás lett volna a természetbeni megváltás, majd az ingatlan közös értékesítése. Az emailben szereplő „enged-e” ügyfeled a közös értékesítés esetén fordulatból az következik, hogy már korábban jelezte az alperes felé, hogy természetbeni megváltást követő közös értékesítés esetén milyen összegre tart igényt. A felek között a vita éppen ezen összeg mértéke és nem a haszonélvezet megváltásának módja körében alakult ki. A természetbeni megváltás pedig amiatt hiúsult meg, mert az alperes elzárkózott attól, hogy a felperes részére a Ptk. szerinti összeg kerüljön kifizetésre. Számára az volt a lényeges, hogy a haszonélvezettel érintett lakóingatlanból a Ptk. és ne az Itv. szerinti arányban részesüljön. Azáltal, hogy az özvegyi jog megváltásához kapcsolódó igény mértékét vitássá tette, a perre okot is adott az alperes, hiszen az özvegyi jog megváltásának bármely módjára kiterjedt az az álláspontja, hogy nem a Ptk. szabályai szerint kíván vele elszámolni, azaz nem kívánt $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot juttatni neki az ingatlan állagából sem.

[13] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezésének helybenhagyását, valamint a felperes másodfokú – ügyvédi munkadíjból álló – perköltségben marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a pert megelőző egyeztetéseken fel sem merült, hogy természetben kérne a felperes a haszonélvezet megváltását, csak a közös értékesítés és a vételár felezése érdekében lépett fel, s ő csak ettől zárkózott el. Más tárgyú diskurzus nem volt a felek között, kizárólag pénzbeli elszámolásról, a felperesnek járó megváltási ár mértékéről folytak a tárgyalások. Ha a természetbeni megváltás is szóba jött volna a felek között, akkor az a felperes eredeti keresetének is tárgyát képezte volna.

V.

[14] Bár a felperes fellebbezési tárgyalás tartását kérte, e kérelméhez az ítéltábla a Pp. 376. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem volt kötve, mert a fellebbezés csak a perköltség viselésére vonatkozott, ezért a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálta el és azt nem találta alaposnak.

[15] Mindenekelőtt arra mutat rá az ítéltábla, hogy felülbírálati jogköre - a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között - csak az elsőfokú ítélet perköltség viselésére vonatkozó rendelkezésére terjedt ki, így a másodfokú eljárás tárgyát kizárólag e rendelkezés helyességének megítélése képezte (Pp.370.§ (1) bek.).

[16] Tartalma szerint a fellebbezés a Pp. 369. § (3) bekezdés a) és c) pontja szerinti felülbírálati jogkör gyakorlására irányult. Azon alapult, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével (Pp. 279. § (1) bekezdés) állapította meg azt, hogy a peres felek pert megelőző egyezkedései nem terjedtek ki a felperesi haszonélvezet természetben történő megváltására, melyre tekintettel a perköltség

viselése körében a Pp. 83. § (1) bekezdése helyett – tévesen - a Pp. 86. § (1) bekezdése alapján határozott.

[17] Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló (közvetett) bizonyítékok okszerű, és a Pp. 279. § (1) bekezdésében foglaltaknak mindenben megfelelő értékelésével állapította meg azt, hogy a felperes - az alperes tagadásával szemben - nem tudta sikerrel igazolni azt, hogy a felek pert megelőző tárgyalásai kiterjedtek a haszonélvezet természetbeni megváltására is, melytől alap nélkül zárkózott el az alperes. Helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság arra is, hogy az ingatlan közös értékesítésének nem volt előfeltétele a haszonélvezet megszüntetése. Az ítéltábla a fellebbezéssel érintett körben az elsőfokú ítélet jogi indokait mindenben osztja, azt megismételni nem kívánja. Csupán azt emeli ki, hogy a felperes a kereseti tényállásban még maga sem adta elő azt, hogy a közös értékesítés kérdése olyan formában is felmerült a felek között, hogy az erre tett kísérletet megelőzően az alperes természetben megváltaná a feleperes haszonélvezeti jogát, sőt még az elsőfokú bíróság anyagi pervezetése után is kizárólag pénzbeli megváltásban gondolkozott. A felperes fenti perceseekményei az alperesi tagadást erősítik, illetve a felperes azon megváltozott kereseti tényállításának valóságát gyengítik, hogy peren kívül is fellépett a természetbeni megváltásra vonatkozó igénnyel. Önmagának a tényállásban ismertetett e-mailnek ilyen olvasata nincs, abból csak az állapítható meg, hogy a felek között - közös értékesítés esetére - a vételár felosztása tárgyában alakult ki vita, arra az nem utal, hogy az értékesítésre a felperes részéről milyen minőségben (tulajdonosként, haszonélvezőként) kerülne sor. Ilyen tényállás mellett a Pp.86.§ (1) bekezdése konjunktív feltételei megvalósultak, a módosított keresetet elismerő alperes nem adott okot a perre, az elsőfokú bíróság perköltség viselése tárgyában hozott döntése helyes.

[18] A fentiekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett – a perköltség viselésére vonatkozó – rendelkezését a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[19] A felperes fellebbezése eredménytelennek bizonyult, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az alperes másodfokú perköltségének megtérítésére, míg a Pp. 83. § (5) bekezdése alapján saját másodfokú perköltsége viselésére köteles. Az alperes másodfokú perköltségét az ítéltábla -1.550.000 forint fellebbezési perérték alapul vételével - a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és 3. § (5) bekezdése alapján határozta meg.

Győr, 2021. október 20.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Mészáros Zsolt sk.

Dr. Sarmon Hedvig

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró