



Győri Ítéltábla

Pf.III.20.074/2022/11.

A Győri Ítéltábla a Dr. Horváth Ügyvédi Iroda (cím2) által képviselt felperes (cím1) felperesnek dr. Simon Judit ügyvéd (cím5) által képviselt alperes1 (cím3) I.r. alperes, dr. Kovács Béla Sándor ügyvéd (cím5) által képviselt alperes2 (cím4) II.r. alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Veszprémi Törvényszék 2022. április 11. napján kelt 3.P.20.785/2021/14/I. szám alatt hozott ítélete ellen a felperes részéről 15. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit részben, az alábbiak szerint változtatja meg:

A felperes által az államnak fizetendő feljegyzett mérsékelt kereseti illeték összegét 75.000 (hetvenötezer) forintra leszállítja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására és számlájára 75.000 (hetvenötezer) forint feljegyzett mérsékelt kereseti illetéket.

A felperes 67.120 (hatvanhétezer-egyszázhusz) forint, az I.r. alperes 5.680 (ötezer-hatszáznyolcvan) forint feljegyzett fellebbezési illetéket köteles megfizetni az államnak az illetékügyben eljáró hatóság felhívására és számlájára.

Köteles a felperes megfizetni az I.r. alperesnek 15 napon belül 40.000 (negyvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A felek maguk kötelesek viselni a fentieket meghaladó másodfokú perköltségeiket.

Az ítélettel szemben fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A másodfokú eljárásban is irányadó tényállás szerint a helység belterület helyrajzi szám hrsz-ú, természetben cím6 szám alatti, „kivett lakóház, udvar és étterem” megnevezésű ingatlan a felperes és az I.r. alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonában áll.

[2] Az ingatlant a II.r. alperes holtig tartó haszonélvezeti joga terheli.

[3] 2016. november 17. napján a II.r. alperes, valamint az azóta elhunyt haszonélvező, azaz név1 a birtoklás, használat és a hasznok szedése jogát évi 1.000.000,- Ft ellenérték fejében 2026. december 31. napjáig név2 részére engedték át. Az ezzel kapcsolatos megállapodást a felperes nem írta alá.

[4] Az ingatlan egészének forgalmi értéke üres, beköltözhető állapotban 206.800.000,- Ft, míg a II.r. alperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt állapotában 165.600.000,- Ft.

[5] A felperes és az I. r. alperes 2019. novembere óta folytattak eredménytelen egyezségi tárgyalásokat a közös tulajdon peren kívüli megszüntetése érdekében; a megegyezés elmaradása nem róható egyértelműen egyik tulajdonostárs terhére sem. A II. r. alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte.

[6] A felperes a keresetlevelében a helység helyrajzi szám hrsz. alatt felvett ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte elsődlegesen akként, hogy a bíróság a felperes tulajdoni hányadát adja az I.r. alperes kizárólagos tulajdonába, és kötelezze az I.r. alperest 82.800.000,- Ft ellenérték felperes részére való megfizetésére. Az I.r. alperes teljesítőképességének hiányában másodlagosan a fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését indítványozta.

[7] Kérte a II.r. alperes kötelezését a kereseti kérelmek teljesítésének tűrésére.

[8] A felperes a nyilatkozatát a tárgyaláson változtatta meg akként, hogy az elsődlegesként megjelölt kereseti kérelmet nem tartotta fenn, a másodlagos kérelmét pedig akként pontosította, hogy a 165.600.000,- Ft vételár a haszonélvezeti joggal terhelt állapotban, lakottan elvégzett árverezés esetén irányadó legkisebb vételárként értelmezhető.

[9] A felperes a perfelvételi tárgyaláson - az árverés útján történő megszüntetésre irányuló kérelem egyértelmű, és az összecszerűsége is kiterjedő alperesi elismerése után - az I-II.r. alpereseket, mint egyetemleges kötelezetteket 785.000,- Ft perköltség megfizetésére kérte kötelezni, amely 500.000,- Ft + áfa ügyvédi díjból és 150.000,- Ft feljegyzett – mérsékelt – illetékből tevődött össze. Arra hivatkozott, hogy az alperesek a pert megelőző magatartásukkal – az I.r. alperes a társasházzá alakítás lehetőségét fenyegetően vetette fel - a perre okot adtak.

[10] Az I.r. alperes az írásbeli ellenkérelmében a felperes elsődleges kereseti kérelmének teljesítését ellenezte, a másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában hivatkozott arra, hogy a természetbeni megosztás és a társasházzá alakítás a közös tulajdon megszüntetésének olyan módja, amely az árverés útján történő megszüntetést megelőzi.

[11] A tárgyaláson a pontosított, egyedülként fenntartott kereseti kérelmet elismerte.

[12] Az I.r. alperes vitatta a felperes perköltségigényét, mivel a perre okot nem adott. Perköltséget nem igényelt.

[13] A II.r. alperes az írásbeli ellenkérelmében a közös tulajdon megszüntetésének egyik módját sem ellenezte, ugyanakkor utalt arra, hogy az elsődleges kereseti kérelem jogalapja hiányzik.

[14] A Pp. 86.§ (1) bekezdése alapján kérte a felperes perköltségben marasztalását figyelemmel arra, hogy ő maga a perre nem adott okot, kényszerből áll perben, a kötelező jogi képviselő miatt ügyvédi munkadíjból álló perköltségigénye merült fel.

[15] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében elrendelte a helység belterület helyrajzi szám helyrajzi számú, természetben cím6 szám alatt található, „kivett lakóház, udvar és étterem” elnevezésű ingatlanon a felperes és az I.r. alperes között fennálló közös tulajdon megszüntetését árverés útján azzal, hogy a legkisebb vételár 165.600.000,- Ft; az ingatlant lakottan kell árverezni, és a befolyt vételárat a végrehajtási költségek kifizetése után a felperes és az I.r. alperes között egymás között egyenlő arányban kell felosztani.

[16] Kötelezte az elsőfokú bíróság a II.r. alperest a közös tulajdon fenti módon történő megszűnésének túrésára azzal, hogy a II.r. alperes haszonélvezeti joga sikeres átverés esetén is változatlanul fennmarad.

[17] Kötelezte az elsőfokú bíróság felperest, hogy az adóhatóság felhívására fizessen meg az állam javára 150.000,- Ft mérsékelt feljegyzett illetéket, a II. r. alperesnek pedig 15 napon belül 200.000 forint perköltséget.

[18] Figyelemmel arra, hogy I-II.r. alperesek a kereseti kérelmet a per főtárgya tekintetében nem vitatták, ezért az elsőfokú bíróság a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 347. § (1) bekezdés a) pontja alapján érdemi döntését rövidített indokolással támasztotta alá. Rögzítette, hogy kereseti kérelem jogalapja a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) 5:84. § (2) (3) bekezdése.

[19] Az elsőfokú bíróság kitért arra, hogy a perbeli ingatlan haszonélvezeti joggal terhelt és lakottan történő árverezéséhez nem volt szükséges a 2016. november 17-i megállapodás tartalmának vagy érvényességének vizsgálata.

[20] A perköltség viselésre vonatkozó rendelkezések indokait érintően az elsőfokú bíróság az 1/2017.(IX.11.) PK. vélemény 16. pontjára hivatkozva kitért arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben a pernyertesség-pervesztesség megítélése tekintetében figyelembe kell venni azt, hogy a bíróság a felperes keresete alapján megszüntette-e a közös tulajdont, valamint azt is, hogy a megszüntetésnek melyik módját választotta.

[21] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a rendelkezésre álló adatokból nem vonható le olyan következtetés, hogy az I.r. alperes a társasházzá alakítás lehetőségének

fenyegető hangsúlyozásával hiúsította volna meg a közös tulajdon megszüntetésének megállapodás útján való rendezését. A megegyezés elmaradása nem róható egyértelműen egyik tulajdonostárs terhére sem. A perre az a tény adott okot, hogy a tulajdonostársak az érthető, ám eltérő érdekeik miatt nem tudtak megegyezni.

[22] Az elsőfokú bíróság azonban rámutatott, hogy a perköltségviselés kérdésében való döntés szempontjából jelentősége van annak is, hogy a felperes a közös tulajdon megszüntetését - a keresetlevélben foglaltak szerint - nem kizárólag az árverés útján történő értékesítéssel, hanem akként kérte, hogy a tulajdoni hányadát az I.r. alperes váltsa magához. Az elsődleges kereseti kérelemmel összefüggésben a felperes 82.800.000 forint ellenérték megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest.

[23] Nem várható el azonban az I.r. alperestől – a pert megelőző tárgyalások során felmerült - 40.000.000 forintot meghaladó, kétszeres mértékű fizetési kötelezettség önkéntes vállalása.

[24] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint tehát az I.r. alperes a védekezésével eredményesen hárított el egy olyan kérelmet, amely rá vonatkozóan egy súlyos pénzügyi kötelezettséget előíró bírósági meghagyás kibocsátásához vezethetett volna.

[25] Az I.r. alperes tehát a keresettel szemben - részben - eredményesen védekezett, a közös tulajdon megszüntetésére a kereseti kérelem alapján sor került, azonban a megszüntetés módja a felperes másodlagos, később egyedülként fenntartott, és az I.r. alperes által elismert keresete szerint történt.

[26] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint tehát a fentiekre tekintettel - az 1/2017.(IX.11.) PK. vélemény 16. pontjában írtaknak megfelelő jogértelmezés mellett - az I.r. alperest nem volt indokolt perköltségben marasztalni, az I.r. alperes pedig perköltséget nem igényelt, így ebben a körben az elsőfokú bíróságnak nem kellett döntést hoznia.

[27] A törvényszék a felperes és a II.r. alperes egymás közti viszonyában abból indult ki, hogy az alperesek között a Pp. 36.§. és a 1/2008.(V.19.) PK. vélemény 8. pont c. alpontja szerint kényszerű pertársaság állt fenn, ezért a II.r. alperes perbevonása kötelező volt

[28] A II.r. alperes beadványa összességében akként értékelhető, hogy a közös tulajdon megszüntetésének egyik módját sem ellenezte.

[29] Figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság nem a felperes által eredetileg elsődleges keresetként előterjesztett módon szüntette meg a közös tulajdont, továbbá a II.r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, azaz a perre okot nem adott, így a Pp. 86. § (1) bekezdés szerint igényt tarthat a perindítás következtében - a kötelező jogi képviselőre tekintettel - felmerült, ügyvédi munkadíjból álló költsége megtérítésére.

[30] Az elsőfokú bíróság a II.r. alperes javára megítélt és a felperes által fizetendő, 200.000.- forint ügyvédi munkadíj mérsékelt összegét a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. §

(2) bekezdés a) b) pontja, valamint 3. § (6) bekezdése alapján annak figyelembevételével határozta meg, hogy az alperes jogi képviselője egy tárgyaláson jelent meg, egy beadványt terjesztett elő 1,5 oldal terjedelemben és az általa elvégzett irattanulmányozási tevékenység lényegileg a 7 oldalas keresetlevélre terjedt ki.

[31] Az elsőfokú bíróság - a Pp. 102. § (1) bekezdésére hivatkozva - a felperest az Itv. 58. § (1) bekezdés ac) pontja alapján mérsékelt összegű, 150.000.- forint feljegyzett eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

[32] A felperes fellebbezése az elsőfokú ítélet perköltség viselésre vonatkozó rendelkezéseinek megváltoztatására irányult elsődlegesen akként, hogy az általa a II.r. alperes javára fizetendő 200.000.- forint összegű perköltség mellőzését kérte.

[33] Kérte az I.r. alperes kötelezését 500.000 forint + áfa, azaz bruttó 635.000 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltség javára történő megfizetésére 15 napon belül.

[34] Kérte, hogy a bíróság a feljegyzett, 150.000 forint mérsékelt kereseti illeték megfizetésére az I.r. alperessel egyenlő arányban (75.000 – 75.000 forint) egyetemlegesen kötelezze.

[35] A másodlagos fellebbezési kérelme arra irányult, hogy a bíróság kötelezze az I.r. alperest 100.000 forint perköltség javára történő megfizetésére.

[36] Kérte, hogy a bíróság a feljegyzett, 150.000 forint mérsékelt kereseti illeték megfizetésére az I.r. alperessel egyenlő arányban (75.000 – 75.000 forint) egyetemlegesen kötelezze.

[37] Kérte az I.r. alperes másodfokú perköltségben marasztalását. A csatolt megbízási szerződés alapján 75.000 forint + áfa, azaz 95.250.- forint ügyvédi munkadíjra tartott igényt.

[38] A felperes a fellebbezésének indokaként arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a másodlagosan előterjesztett, majd egyedülként fenntartott kereseti kérelmének helyt adott, ezért pernyertesnek tekintendő.

[39] A keresetlevélben előterjesztett kereseti kérelme a Ptk. közös tulajdon megszüntetésének módjaira vonatkozó, 5:84. § (1) és (2) bekezdésein alapuló sorrendet követi.

[40] Az elsődleges kereseti kérelmében az I.r. alperes által fizetendő 82.800.000 forintos megváltási ár összegét arra figyelemmel kalkulálta, hogy az I.r. alperes munkája jellegéből adódóan esély volt arra, hogy teljesítőképessége az egyeztetési tárgyalásokat követően a per folyamán növekszik.

[41] Kiemelte, hogy mind a pert megelőző egyezségi tárgyalások, mind a már folyamatban lévő peres eljárás során az I.r. alperes a közös tulajdon megszüntetésének kivitelezhető és lehetséges módjaként tekintett az ingatlan társasházzá alakítására, azonban erre vonatkozóan dokumentumot nem csatolt. Ezen körülményből, valamint a peren kívüli levelezés cinikus hangvételéből, továbbá a felperesi ingatlanhányad ellenértékeként felajánlott aránytalanul alacsony 43.000.000 forintos megváltási árból az következik, hogy az egyezség létrejöttének megghiúsulása az I.r. alperesnek tudható be, azaz az I.r. alperes a perre okot adott.

[42] A fentiekre tekintettel az I.r. alperes a pernyertesnek tekintendő felperes javára a Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében 500.000 forint + áfa, azaz bruttó 635.000.- forint elsőfokú perköltség megfizetésére köteles, egyúttal a felperes a II.r. alperes javára 200.000 forint összegű elsőfokú perköltség megfizetésére sem kötelezhető.

[43] A felperes rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság tévesen kötelezte kizárólagosan őt a feljegyzett elsőfokú eljárási illeték viselésére.

[44] A Pp.102.§. (1) bekezdés második fordulata alapján amennyiben e törvény szerint egyik fél sem köteles perköltség megtérítésére, úgy a felek a meg nem fizetett illetéket egyenlő arányban fizetik meg.

[45] A fentiek szerint tehát ő minősül pernyertesnek, az I.r. alperes pedig a perre okot adott, ezért a mérsékelt összegű elsőfokú eljárási illeték viselésére az I.r. alperessel egyenlő arányban (75.000 – 75.000 forint) köteles (Pp.102. § (1) bekezdés).

[46] A fellebbezésben foglaltak szerint a felperes és a II.r. alperes viszonylatában a perköltség viselés annak alapján ítélandó meg, hogy az alperesi kényszerű pertársaságra tekintettel (Pp.36.§) a II.r. alperes perben állása nem volt mellőzhető, és a II.r. alperes a közös tulajdon megszüntetésének egyik módját sem ellenezte, egyidejűleg pedig a felperes pernyertesnek minősült. Erre tekintettel egyikük sem kötelezhető a másik fél javára perköltség megfizetésére, nem indokolt tehát a felperes perköltségben marasztalása a II.r. alperes javára sem.

[47] A II.r. alperes javára perköltség megállapítása azért is alaptalan, mivel a II.r. alperes beadványa (ellenkérelem) néhány tényállás kiegészítésként szolgáló megjegyzést tartalmaz, abban a II.r. alperes a keresetet nem vitatta, ezért a beadványa nyilvánvalóan nem igényelt számottevő jogi munkát.

[48] A felperes a másodlagos fellebbezési kérelme tekintetében - a Pp. 87. § (1) bekezdése, valamint a Pp. 102. § (1) bekezdése alapul vételével - arra hivatkozott, hogy a per megindítása, ezáltal a kényszerű pertársaságra tekintettel a II.r. alperes perbe állítása az I.r. alperessel mindkettőjük érdekében állt.

[49] Ebből következően a II.r. alperes perköltségének viselésére az I.r. alperessel mindketten kötelesek olyan módon, hogy az ítéletben a II.r. alperes javára megítélt 200.000

forint összegű felperesi marasztalás kompenzálására a bíróság az I.r. alperest 100.000 forint felperes részére való megfizetésére kötelezze.

[50] Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet perköltségviselésre vonatkozó rendelkezéseinek helybenhagyására, és a felperes 100.000.- forint ügyvédi munkadíjból álló, másodfokú perköltségben való marasztalására irányult.

[51] Az álláspontja szerint a perköltségviselésre csak abban az esetben volna kötelezhető, amennyiben a közös tulajdon megszüntetése teljes egészében a felperes kereseti kérelmének megfelelően történt volna, illetve akkor, ha a másodlagos kereseti kérelmet ellenezte volna.

[52] A II.r. alperes által 2022. június 1. napján Pf.5. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezést a másodfokú bíróság Pf.III.20.074/2022/8. számú végzésével visszautasította.

[53] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségre vonatkozó, a fellebbezéssel érintett rendelkezéseit - a Pp. 370. § (1) bekezdésében meghatározott korlátok között felülvizsgálva - megállapította, hogy a felperes fellebbezése kis részben, az alábbiak szerint megalapozott.

[54] Az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság - a feljegyzett, mérsékelt kereseti illeték megfizetésére kötelezés kivételével - helytállóan döntött a perköltség viselés kérdésében.

[55] A felperes fellebbezésében foglaltakkal szemben a 1/2017 (IX.11.) PK vélemény 16. pontja értelmében a felperes nem tekinthető teljes pernyertesnek.

[56] Helytállóan fejtette ki az elsőfokú bíróság az ítéletének [17] pontjában, hogy a perre maga az a körülmény adott okot, hogy a tulajdonostársak eltérő érdekeik mentén, ezért mindkettőjüknek betudhatóan a közös tulajdon peren kívüli megszüntetésében nem tudtak megállapodni.

[57] Az elsőfokú bíróság - a már felhívott PK vélemény alapján - az ítéletének [18] pontjában rámutatott, hogy jelentősége van annak, hogy a felperes közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereseti kérelmének a bíróság ugyan helyt adott, erre azonban csak a keresetlevélben másodlagosan, később egyedülként fenntartott, árverés útján történő megszüntetési móddal került sor.

[58] Az I.r. alperes tehát a keresetlevélben foglaltakkal szemben - az ingatlan kizárólagos tulajdonába adását, és a 82.800.000.- forint felperes javára való megfizetésére kötelezését vitatva - védekezés előterjesztésére kényszerült, amely e körben eredményes volt.

[59] Ezért a felperesnek a Pp. 83. § (1) bekezdésére és a saját pernyertességére alapított elsőfokú perköltség megfizetésére irányuló, elsődleges fellebbezési kérelme nem megalapozott.

[60] Figyelemmel azonban arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése mindkettőjük érdekében állt, és arra a felperes másodlagos, később egyedülként fenntartott, és az I.r. alperes által nem vitatott kereseti kérelme alapján került sor, ezért a feljegyzett mérsékelt elsőfokú eljárási illeték viselésére a Pp. 102. § (1) bekezdése értelmében – a fellebbezésben foglaltak szerint - egyenlő arányban kötelesek.

[61] A perben nem volt vitatott, hogy a Pp. 36. §-a értelmében - a közös tulajdon megszüntetését és a megszüntetés módjait sem vitató - II.r. alperes perbevonása nem volt mellőzhető, azt a felperes és az I.r. alperes között kibontakozó jogvita tette szükségessé.

[62] A perben azonban a jogi képviselő a számára is kötelező volt, ezért az ügyvédi munkadíjból álló perköltsége indokoltan merült fel.

[63] A kereseti kérelmet elismerő II.r. alperes azonban az indokoltan felmerülő perköltségét csak az ellenérdekű féltől, azaz a felperestől követelhetette. Ezért a felperes a II.r. alperes javára való marasztalása nem mellőzhető, arra a Pp. 86. § (1) bekezdése ad alapot.

[64] A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének perköltségre vonatkozó rendelkezéseit - az elsőfokú eljárási illeték viselésére vonatkozóan - a Pp. 383. § (2) bekezdése értelmében megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

[65] A felperesi fellebbezés értéke az I.r. alperes vonatkozásában 635.000,- Ft + 75.000,- Ft = 710.000,- Ft volt, amelyből 75.000,- Ft erejéig, azaz hozzávetőleg 10%-os arányban lett pernyertes.

[66] Az I.r. alperessel szemben előterjesztett keresetre tekintettel feljegyzett 56.800,- Ft illetékből tehát - a Pp. 83. § (2) bekezdése értelmében - a pernyertesség pervesztesség aránya szerint 51.120,- Ft fellebbezési illetéket a felperes, míg 5.680,- Ft feljegyzett fellebbezési illetéket az I.r. alperes köteles megfizetni az államnak felhívásra.

[67] A II.r. alperessel szemben előterjesztett, 200.000.- forint pertárgyértékű fellebbezési kérelemre tekintettel feljegyzett 16.000,- Ft fellebbezési illetéket - a Pp. 83. § (1) bekezdése értelmében – az e tekintetben eredménytelenül fellebbező felperes köteles megfizetni az államnak.

[68] A csatolt ügyvédi megbízási szerződések alapján a felperes a pernyertessége esetére 95.250.- forint, míg az I.r. alperes - közel azonos összegben - 100.000.- ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére tartott igényt.

[69] Az I.r. alperesre kedvezőbb, 90%-10% pernyertességi arányra tekintettel a felperes a Pp.83.§. (2) bekezdése alapján – az igények beszámításával - 80.000.- forint másodfokú perköltség I.r. alperes javára való megfizetésére volna köteles, amelyet azonban az ítéltábla a 32/2003.(VIII.22) IM rendelet 3.§. (6) bekezdése alapján, az ügy egyszerű jogi megítélésére tekintettel – az Áfát az I.r. alperesi jogi képviselő nyilatkozata értelmében nem tartalmazó - 40.000.- forintra mérsékelte.

Győr, 2022. október 5.

Dr. Maurer Ádám sk.
sk.

Dr. Sarmon Hedvig sk.

Dr. Mészáros Zsolt

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró