

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Siófoki 4. sz. Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe ügyintéző: dr. Fabó Gábor ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek,- a dr. Sipos Béla ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. r., **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. r., **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. r. és **kk. IV.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) IV. r. alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indult perben a Somogy Megyei Bíróság 2007. június 14. napján kelt 22.P.20.336/2006/38. számú ítélete ellen az I-IV. r. alperesek által 40. sorszám alatt benyújtott fellebbezés kapcsán a mai napon tartott fellebbezési tárgyaláson meghozta az alábbi ítéletet

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - nem fellebbezett részében nem érintve - fellebbezett részében helybenhagyja azzal, hogy az alperesek által 15 nap alatt a felperes javára megfizetendő elsőfokú perköltség összegét 43.974 (negyvenháromezer-kilencszázhetvennégy) forintba leszállítja, míg ezt meghaladóan a felek a felmerült költségeiket maguk viselik.

A másodfokú eljárás során felmerült költségeiket a peres felek ugyancsak maguk viselik.

A feljegyzett első- és másodfokú illeték és az állam által előlegezett költség az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A másodfokú bíróság korábbi hatályon kívül helyező végzését követően lefolytatott új eljárás során meghozott ítéletében az elsőfokú bíróság a felperes, valamint I. és II. r. alperesek osztatlan közös tulajdonában álló Z. község belterületén fekvő családi házas lakóingatlanra nézve a közös tulajdont az alperesek bentlakása mellett árverés útján rendelte megszüntetni olyképpen, hogy meghatározta a legkisebb árverési vételárból a felperesnek, valamint a lakottság következményeit viselő I-II. r. alperesnek jutó összeget. Kimondta a bíróság, hogy amennyiben a megjelölt összegnél magasabb vételárat sikerül elérni, úgy a többletet a tulajdonosok között a tulajdoni arányok szerint kell felosztani. Az I. r. alperes házastársát és közös gyermeküket, a IV. r. alperest az ismertetett rendelkezések tűrésére kötelezte. Marasztalta egyben az alpereseket visszamenőleges hatállyal a többlethasználati díj megfizetésében, míg ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Marasztalta továbbá alpereseket a felperes javára perköltség megfizetésében is. A megyei bíróság az ítélete indokolásában kifejtette, hogy felperes részéről a közös tulajdon megszüntetése iránti igényérvényesítés nem tekinthető visszaélésszerű joggyakorlásnak, és a megszüntetés egyetlen módja az adott per körülményei között az alperesek lakottságával történő árverési értékesítés. A felek által egyébként nem vitatott szakértői vélemény alapján marasztalta az igény előterjesztését követő hó első napjától az alpereseket a felperes javára többlethasználati díj megfizetésére.

Az ítélet ellen az alperesek nyújtottak be fellebbezést, amelyben az elsőfokú határozat megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását kérték egyrészt azért, mert a tulajdonához uzsorás szerződés útján jutó felperes részéről a közös tulajdon megszüntetésére irányuló igény joggal való visszaélésnek minősül, másrészt ez a törekvés az alperesek méltányos érdekeinek súlyos sérelmét jelenti, hiszen alperesek számára más lakhatási megoldás nincsen és a közös tulajdon megszüntetése révén számukra jutó összegből elhelyezésre alkalmas lakás vásárlása nem lehetséges, arra pedig nem rendelkeznek megfelelő anyagiakkal, hogy a felperes tulajdoni illetőségét magukhoz tudják váltani.

A többlethasználati díj vonatkozásában a havi 10.000,- Ft összeget meghaladó, vagyis 600.000,- Ft fölötti részében a marasztalásukat alaptalannak tartják.

Végül támadták a perköltségről szóló ítéleti rendelkezést, mert az nem felel meg a Legfelsőbb Bíróság 10. számú PK. állásfoglalás VI/g. pontjának, hiszen nem olyképp rendelkezett a megyei bíróság, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viselje a saját költségeit. Az ügyben olyan körülmény nem forgott fenn, amely ettől a rendelkezéstől való eltérést indokolt volna.

A felperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, továbbá az irányadó jogszabály alapján megállapított ÁFA-val növelt jogi képviselői munkadíj megfizetésében való felperesi marasztalást igényelte.

Az alperesek fellebbezése - a perköltségviselést támadó rész kivételével - alaptalan.

Az elsőfokú bíróság eleget téve az ítéletkorábbi hatályon kívül helyező végzésében adott iránymutatásoknak a releváns tények tekintetében a tényállást helyesen állapította meg, és abból lényegében helyes jogi következtetések levonásával hozta meg az érdemi határozatát, amelyet a másodfokú bíróság pusztán a perköltségről szóló rendelkezést érintő változtatásokkal a Pp. 253.§ (2) bekezdése szerint helybenhagyott.

Az alperesek fellebbezésére a másodfokú bíróság a következő észrevételeket teszi:

A felperes valóban tisztában lehetett azzal, hogy lakott ingatlan tulajdonjogát szerzi meg. Ez azonban nem jelentheti azt, hogy a lakott állapotot az idők végtelenségéig el kell fogadnia, és így le kell mondania tulajdonosi jogosítványai teljes körű gyakorlásáról. A tulajdonszerzést követően felperes számtalan kísérletet tett a kölcsönös kompromisszumok jegyében a jogvita rendezésére, de az alpereseknek a fennálló helyzet bármely módon való megváltoztatását elutasító magatartásán e törekvések megghiúsultak. A felperes a tulajdonszerzését követően 5 év elteltével indította meg a peres eljárást, amely már több mint 4 éve van folyamatban. Minthogy az eltelt közel 10 esztendő során a kiinduló helyzet semmit nem változott, a lakottan történő felperesi tulajdonszerzés önmagában nem lehet akadálya a felperesi igényérvényesítésnek.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a jelen perben nincs relevanciája annak a körülménynek, hogy a felperes milyen körülmények között szerezte meg az ingatlan őt illető tulajdoni hányadát. A felperes, valamint az I. r. alperes volt házastársa, K. S. közötti szerződést sem a szerződő felek, sem más nem támadta meg, így az érvényes szerződésnek tekintendő, amelynek nyomán bekövetkezett felperesi tulajdonszerzést a jelen ügyben tényként kell kezelni, és a jelen eljárás keretei között e szerződéskötés körülményei, érvényessége nem vizsgálható.

Ebből következően a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet jogi indokolási részéből mellőzni rendeli az alább megjelölt azon részeket, ahol a megyei bíróság ezen szerződés körülményeivel foglalkozott:

- 11. oldal 5. bekezdését, ahol arról esik szó, hogy alperesek csak állították, de nem bizonyították a kölcsönszerződés uzsorás voltát,
- a 12. oldal 1. és 2. bekezdését, ahol a bíróság K. S. tanúvallomásának a szerződéskötés körülményeire vonatkozó részét taglalja,
- a 12. oldal 3. bekezdés utolsó mondatának második fele, ahol ismételt az uzsorás szerződést illető sikertelen alperesi bizonyításról tesz az elsőfokú bíróság említést,
- 14. oldal 2. és 3. bekezdés, ahol ugyancsak a fentebb jelzett körülményt és annak következményeit taglalja.

Az elsőfokú bíróság tehát helyesen állapította meg azt, hogy a felperes a Ptk. 147.§-ának főszabálya alapján jogszerűen érvényesítheti a közös tulajdon megszüntetése iránti igényét, mert ez a törekvése nem ütközik a Ptk. 5.§ (1) és (2) bekezdésében részletezett joggal való visszaélés tilalmába.

Az alpereseknek valóban nyomós érdeke fűződik ahhoz, hogy a perbeli ingatlant a tulajdoni hányadukat meghaladó mértékben továbbra is kizárólagosan használják. Ez az érdek azonban nem méltányolható az adott körülmények között érvényesített azon felperesi igénnyel szemben, hogy a közös tulajdon megszüntetése révén szabaduljon a számára csak hátrányokat nyújtó jelenleg fennálló jogközösségből.

A felperes tulajdonközösség megszüntetése iránti igénye tehát nem minősül visszaélésszerű joggyakorlásnak.

Az elsőfokú bíróság helyesen választotta meg a tulajdonközösség megszüntetésének a módját, hiszen a természetbeni megosztás a perbeli ingatlan adottságai folytán nem volt lehetséges. Az alperesek tulajdoni illetőségének megváltásához szükséges teljesítőképességet a felperes igazolni nem tudta, így ilyen irányú igénye érvényesítésétől elállt. Maradt tehát a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése az alperesek bentlakása mellett, amely módozat a bentlakás értékcsökkentő hatását ugyan I-II. r. alperesre hárítja, de továbbra is fenntartja az alperesek lakhatásának lehetőségét, melyből következően ez a megszüntetési mód az alperesi méltányolható érdekeket nem sérti súlyosan.

A használati díj összegét a bíróság a mindkét fél által elfogadott szakvélemény alapján alapította meg, így az erre vonatkozó, konkrét kifogásokat nem tartalmazó alperesi fellebbezési támadás ugyancsak alaptalan.

A másodfokú bíróság mellőzni rendeli az elsőfokú ítélet jogi indokolásából az alább megjelölt részleteket is, mert azok vagy nem helytállóak, vagy a jelen ügy elbírálása szempontjából jelentőséggel nem bírnak:

- 13. oldal 2. bekezdés, amelyben a bíróság az alperesekhez egyébként indokolatlanul intézett felhívása eredménytelenségét rögzíti,
- 13. oldal 4., 5., 6. bekezdés, amelyekben az elsőfokú bíróság részben alaptalan, részben szükségtelen megállapításokat tesz.

A 19. oldal 5. bekezdését a másodfokú bíróság egészében mellőzi, és helyébe az alábbi szövegrész kerül:

A 15.200.000,- Ft-os teljes ingatlanforgalmi értékből a felperesnek jár 7.008.383,- Ft. Az ingatlanban tulajdonrésszel rendelkező bentlakó I. és II. r. alperesnek jár összesen a fennmaradó összeg, amely a 7.600.000,- Ft és a 7.008.383,- Ft különbözeteként 591.617,- Ft. A bíróság az alperesek terhére értékelte a lakottság 50%-os értékcsökkentő hatását, és így a bentlakó tulajdonostársnak a lakott forgalmi érték jut. Ebből következően az I. és II. r. alperesnek - amennyiben a 360/1169, illetve 270/1169 tulajdoni arányaikat együttesen egésznek vagyis 630/630-adnak tekintjük - az egymáshoz viszonyított tulajdoni arányuk 360/630, illetve 270/630-ad, amelyeknek az I. r. alperesnél 338.066,- Ft, míg a II. r. alperesnél 253.550,- Ft felel meg a legkisebb árverési vételárként azzal, hogy az alperesek jogosultak a teljes ingatlan használatára.

A perköltség viselés kérdésében a másodfokú bíróság mellőzi a megyei bíróság által felhívott Pp. 78.§ (1), és 86.§ (3) bekezdésének alkalmazását, mert a Legfelsőbb Bíróság 10. számú Polgári Kollégiumi állásfoglalása VI/g. pontját tartja irányadónak, mely szerint a perköltségviselés általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Ettől a szabálytól való eltérésre a felek magatartása a per során nem szolgáltatott okot.

Az alperesek végig, a felperes pedig a megismételt jelen eljárásban 2006. május 22-éig a személyes költségmentesség kedvezményében részesült. Ezen időponttól kezdődően a felperes pusztán illetékfeljegyzési jogra jogosult. E módosulás azonban nem hat ki a korábban le nem rótt feljegyzett illeték, illetve előlegezett költségek viselésére, megfizetésére, mert a költségmentesség megvonására a felperes körülményeiben időközben bekövetkezett változásokra figyelemmel került sor (módosított 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 8.§ (4) bekezdése). Ennek következtében csak a felperesi kedvezmény módosulását követően felperes által előlegezett összesen 87.948,- Ft szakértői költségről kellett határozni, amelyet a bíróság egyenlő arányban megosztva a felek között kötelezte alpereseket a felperes javára 43.974,- Ft elsőfokú perköltség megfizetésére.

Az alperesek sikertelen fellebbezésük ellenére a személyes költségmentességük folytán a feljegyzett fellebbezési eljárási költséget nem kötelesek megfizetni, az az állam terhén marad. A felek egyéb jogi képviselettel kapcsolatos költségeiket pedig a már idézett irányadó szabály értelmében úgy az első-, mint a másodfokú eljárásra vonatkozóan mindegyik fél maga viseli.

Pécs, 2007. december 11.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Fekete Bálint s.k. előadó bíró, Dr. Kovács Ildikó s.k. bíró