

A Debreceni Ítéltábla a dr. Krausz Ilona ügyvéd (CÍME) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME) felperesnek -, a Dr. Soós Nimród Ügyvédi Iroda (CÍME, ügyintéző: dr. Soós Nimród ügyvéd) által képviselt I.R. ALPERES NEVE (I.R. ALPERES CÍME) I.r. és II.R. ALPERES NEVE (II.R. ALPERES CÍME) II.r. alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése és járulékai iránt indított perében az Egri Törvényszék 2014. április 10. napján meghozott 12.P.20.273/2012/46. számú ítélete ellen a felperes részéről 47. és az alperesek részéről 48. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezését - a viszontkereset elutasítását - nem érinti, a fellebbezett rendelkezéseit pedig részben és akként változtatja meg, hogy az .../4. hrsz-ú ingatlan felperesi 2/4 tulajdoni illetőségének megváltási árát 3 384 500 (Hárommillió-háromszáznolcvannégyezer-ötszáz) Ft-ra leszállítja, míg a felperes által az I.r. és II.r. alperesek mint egyetemleges jogosultak részére értékkiegyenlítés jogcímén fizetendő összeget 2 515 500 (Kettőmillió-ötszáztizenötezer-ötszáz) Ft-ra, az alperesek által egyetemlegesen fizetendő kereseti és viszontkereseti illeték összegét pedig 340 050 (Háromszáznegyvenezer-ötven) Ft-ra felemeli és kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak a bírósági gazdasági hivatal felhívásában megjelölt módon 75 138 (Hetvenötezer-egyszázharmincnyolc) Ft állam által előlegezett költséget. A H-I Földhivatalának megkeresését pedig akként módosítja, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést azt követően kell teljesíteni, miután a felperes hitelt érdemlően igazolja a 2 515 500 (Kettőmillió-ötszáztizenötezer-ötszáz) Ft értékkiegyenlítés megfizetését. Egyebekben az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az ítéltábla a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek együttesen 147 750 Ft (Egyszáznegyvenhétezer-hétszázötven) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes az alperesek fiának, **N.R.**nek a volt házastársa.

A felperes és házastársa a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt .../2011. szám alatt folyamatban volt bontóperükben 2011. június 20. napján megállapodást kötöttek a házasságuk felbontásához szükséges járulékos kérdések rendezése és a házastársi közös vagyon megosztása tárgyában. A megállapodásuk 2. pontjában rögzítették, hogy a

háztársári életközösségük 2011. június 15. napján szűnt meg. A megállapodásuk szerint **N.R.** hozzájárulását adta, hogy az .../5. és az .../4. hrsz-ú ingatlanokban lévő tulajdoni illetőségei - az **CÍM1** szám alatti társasházi lakás vonatkozásában szülei (az alperesek) holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt - megváltás és gyermektartásdíj fejében jogcímen a felperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A megállapodás alapján a felperes 2/4 - 2/4 részben lett tulajdonosa az **CÍM2** alatti és az **CÍM1** szám alatti társasházi lakásnak. Ajándék visszakövetelése jogcímen az ingatlanok tulajdonosai 1/4 - 1/4 arányban az I.r. és II.r. alperesek is, utóbbi ingatlan tekintetében pedig a felperes tulajdoni hányadát az alperesek holtig tartó haszonélvezeti joga terheli.

Az alperesek azt követően, hogy az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyezték a tulajdonjogukat ajándék visszakövetelése jogcímen, a felperestől nem igényelték, hogy az **CÍM3** szám alatti ingatlanhoz részükre kulcsot biztosítson.

A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság az ingatlanok közös tulajdonát szüntesse meg akként, hogy az .../4. hrsz-ú ténylegesen, **CÍM4** szám alatti ingatlan felperesi 2/4 tulajdoni hányadát egymás között 1/4 - 1/4 részben adja az I.r. és II.r. alperes tulajdonába, ugyanakkor az .../5. hrsz-ú, **CÍM3** szám alatti lakás I.r. és II.r. alperesi 1/4 - 1/4 tulajdoni hányadát adja az ő tulajdonába oly módon, hogy őt kötelezze 1 065 000 Ft értékkiegyenlítés megfizetésére.

Az alperesek ellenkérelmükben a közös tulajdon megszüntetését a felperes által kért módon nem ellenezték, azonban figyelemmel arra, hogy az **CÍM4** szám alatti ingatlant holtig tartó haszonélvezeti joguk mint vagyoneértékű jog terheli, a felperes további 2 515 500 Ft értékkiegyenlítést fizessen meg számukra.

Az I.r. és II.r. alperesek 31. sorszám alatt viszontkeresetet terjesztettek elő, melyben a felperest az **CÍM3** szám alatti társasházi ingatlan vonatkozásában 2011. augusztus 1. napjától kezdődően havi 25 000 Ft többlethasználati díj megfizetésére kérték kötelezni.

A felperes az I.r. és II.r. alperes viszontkeresetének az elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a 46. sorszámú ítéletével a perbeli ingatlanok közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az .../5. hrsz-ú ingatlan I.r. és II.r. alperesi 1/4 - 1/4 tulajdoni hányadának tulajdonjogát 5 900 000 Ft megváltási ár ellenében a felperes, míg az .../4. hrsz-ú ingatlan felperesi 2/4 tulajdoni illetőségének a tulajdonjogát fejenként egyenlő 1/4 - 1/4 részben 4 835 000 Ft megváltási ár ellenében az I.r. és II.r. alperes tulajdonába adta. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. és II.r. alperes mint egyetemleges jogosultak részére értékkiegyenlítés jogcímen 1 065 000 Ft-ot. Az I.r. és II.r. alperesek viszontkeresetét pedig elutasította. Kötelezte az I.r. és II.r. alperest, hogy fizessenek meg az adóhatóság külön felhívására 200 300 Ft elsőfokú eljárási illetéket. Megkereste az ingatlanok fekvése szerinti illetékes ingatlanügyi hatóságot - az értékkiegyenlítés megfizetésétől függően - a tulajdonváltozás bejegyzése végett.

A közös tulajdon megszüntetéséről a felperes kereseti kérelmének megfelelően döntött. Megállapítása szerint ugyanis a holtig tartó haszonélvezeti jog mint vagyoneértékű jog elszámolása nem volt indokolt, mert a felperes a két perbeli társasházi lakás vonatkozásában a közös tulajdon megszüntetését nem akként kérte, hogy az alperesek haszonélvezeti jogával terhelt, **CÍM1** szám alatti társasházi lakás 1/1 tulajdoni hányada illesse meg, hanem kereseti kérelme azt célozta, hogy az alperesek gyermekeinek szóbeli megállapodása alapján már évekkel ezelőtt kialakult használati viszonyokat figyelembe véve, a volt férje által, valamint házassági együttélésük időszaka alatt vele közösen birtokban tartott, az alperesek haszonélvezeti jogával nem terhelt **CÍM2** szám alatti ingatlan egészének tulajdonjogát szerezzék meg közös tulajdon megszüntetése jogcímén. Miután pedig az alperesek azon perbeli társasházi lakás tulajdonosai lesznek egymás között 1/2 - 1/2 részben, amely ingatlan korábban két gyermekük tulajdonát képezte haszonélvezeti jogukkal terhelt, „a konfúzió tényére” figyelemmel az „Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 72. §-a alapján számítandó vagyoni értékű jogok ellenértékére nem tarthatnak igényt.

Az alperesek viszontkeresete vonatkozásában megállapította, hogy az alperesek viszontkereseti illetéket nem róttak le, költségkedvezmény engedélyezése iránti kérelmet sem terjesztettek elő, mellyel szándékuk a per befejezésének hátráltatására irányult, ezért az alperesek viszontkereseti kérelmét a Pp. 147. §-ának (1) bekezdésére hivatkozással elutasította. Ennek ellenére megállapította, hogy az alperesek viszontkeresete érdemben is alaptalan.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes és az alperesek is fellebbezést terjesztettek elő.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és az alpereseknek 119 900 Ft perköltség megfizetésére kötelezését kérte. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezése tekintetében az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII/g. pontjában foglaltakra hivatkozással rendelkezett úgy, hogy a felek költségeiket maguk viselik és nem értékelte, hogy az ettől való eltérésre az alperesek magatartása okot adott. Állítása szerint ugyanis az alperesek alaptalanul igényelték a haszonélvezeti joguk értékének elszámolását és a viszontkeresetüket is elutasította a bíróság. Nem értékelte továbbá a perköltség megosztása során az elsőfokú bíróság azt sem, hogy az alperesek az eljárás teljes tartalma alatt perelhúzó, rosszhiszemű magatartást tanúsítottak. Mindezekre tekintettel - véleménye szerint - jogellenesen és méltánytalanul döntött, annál is inkább, mert a képviseleti díjon túl a VAROSról történő utazási költsége is figyelmen kívül maradt.

A használati díj és a haszonélvezeti jog ellenértékére tekintettel az ügyvédi munkadíj igényét a pertárgy érték 5%-ában, 82 100 Ft-ban, míg utazási költség igényét 37 800 Ft-ban jelölte meg.

Az alperesek a fellebbezésükben az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, a felperesek által fizetendő értékkiegyenlítés 2 515 500 Ft-ra történő felemelését kérték. Azzal érveltek, hogy a felperesnek a közös tulajdon megszüntetése során részükre meg kell fizetnie a haszonélvezeti joguk ellenértékét, melyet a közös tulajdon megváltása miatt „veszítenek el”. Álláspontjuk szerint a haszonélvezeti jog ellenértékének megállapítása szempontjából

semmilyen jelentőséggel nem bír a gyermekeiknek az ingatlanok használatára vonatkozó szóbeli megállapodása. Haszonélvezeti joguk ellenértékének számítását illetően utaltak az Itv. 72. §-ára. Sérelmezték továbbá, hogy az elsőfokú bíróság személyes költségmentességet engedélyezett a felperesnek, holott jelentős vagyonnal rendelkezik és a létfenntartása sem veszélyeztetett.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az alperesek által fellebbezett körben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja az volt, hogy az ingatlanrész forgalmi értéke magában foglalja a haszonélvezeti jog ellenértékét is. Megjegyezte, hogy a haszonélvezet megváltásáért kért „2 515 500 Ft” összeg az Itv. rendelkezései alapján nem is helytálló, tekintettel arra, hogy az alperesek 65. életévüket betöltő személyek.

Az ítélet tábla a peres felek fellebbezéseit „A polgári perrendtartásról” szóló, többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján, figyelemmel arra, hogy a (3) bekezdés szerint egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, tárgyaláson kívül bírálta el, a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján a fellebbezési kérelmek és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között.

I. Az alperesek haszonélvezeti jogának elszámolása

A felperes a keresetében az alperesekkel közös tulajdonát képező ingatlanok közös tulajdonának megszüntetését kérte akként, hogy az **CÍM2** szám alatti társasházi lakás vonatkozásában a bíróság az alperesek tulajdoni hányadának megváltására őt, míg az **CÍM1** szám alatti társasházi lakás vonatkozásában az ő tulajdoni hányadának megváltására az alpereseket jogosítsa fel. A kirendelt igazságügyi szakértő az előbbi ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának forgalmi értékét 5 900 000 Ft-ban, utóbbiét 4 835 000 Ft-ban határozta meg.

Az alperesek alappal sérelmezték a fellebbezésükben, hogy az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az **CÍM1** szám alatti ingatlan vonatkozásában a felperes tulajdoni hányadát az alperesek haszonélvezeti joga terhelte, ezért a megváltási ár meghatározása során a forgalmi értéket a haszonélvezettel terhelttel kellett elszámolni. A felperes ugyanis csupán az alperesek haszonélvezeti jogával terhelt tulajdoni hányaddal rendelkezett, ezért megváltási árra is ezen haszonélvezettel terhelt tulajdoni hányad vonatkozásában jogosult. Annak, hogy a felperes tulajdoni hányadát a haszonélvezők váltották meg, a forgalmi érték meghatározása szempontjából nem volt jelentősége.

Az elsőfokú bíróság szükségtelenül taglalta az **CÍM2** szám alatti ingatlan használati viszonyait is, mivel az az **CÍM1** szám alatti ingatlan megváltási árának meghatározását nem befolyásolta.

Az alperesek mind az elsőfokú eljárásban, mind a fellebbezésükben 1 450 500 Ft-ban határozták meg az 1/2 ingatlan hányaduk vonatkozásában a haszonélvezeti joguk értékét. Jóllehet ez az érték kevesebb, mint a felek által hivatkozott, az Itv. alapján meghatározott érték, azonban annak jelentősége több okból nem volt. Egyrészt a kereseti/fellebbezési kérelemhez, ellenkérelemhez kötöttség folytán az ítélet tábla nem terjeszkedhetett túl az

alperesek által igényelt 1 450 500 Ft összeg (Pp. 215. §.), másrészt pedig a kialakult bírósági gyakorlat az Itv.-ben meghatározott számítási módot nem tekinti irányadónak a vagyonértékű jog forgalmi értékének megállapítására, mivel az illeték alapjának megállapítása szempontjából bír jelentőséggel. Szükség esetén, ezért ingatlan forgalmi szakértőt kell kirendelni a haszonélvezeti jog forgalmi értékének megállapítására, melynek során a szakértő legfeljebb kisegítő szabályként alkalmazhatja az Itv.-ben alkalmazott számítási metodikát.

A perbeli esetben az ingatlan forgalmi szakértő erre irányuló kirendelés hiányában nem határozta meg a haszonélvezeti jog értékét, arra azonban nem is volt szükség, minthogy a felperes az utolsó tárgyaláson elfogadta az összegszerűséget és csupán az elszámolás jogalapját vitatta, mitöbb teljesítőképességét is igazolta a haszonélvezeti jog értékével növelt megváltási ár vonatkozásában.

Az ítélet tábla mindezekre tekintettel az elszámolást az alábbiak szerint módosította:

1. Az **CÍM2** szám alatti társasházi lakás 1/2 tulajdoni hányadának megváltási ára, mely felperes által fizetendő 5 900 000 Ft
2. Az **CÍM1** szám alatti társasházi lakás I.r. és II.r. alperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terhelt felperesi 1/2 tulajdoni illetőségének megváltási ára, mely I-II.r. alpereseket terheli 3 384 500 Ft

A felperes által fizetendő értékkiegyenlítés összege 2 515 500 Ft.

II. A perköltség viselése

Az ítélet tábla nem találta alaposnak a felperes fellebbezését a perköltség vonatkozásában. Az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott arra, hogy a közös tulajdon megszüntetése mindkét ingatlan vonatkozásában a tulajdonostársak közös érdeke volt, ezért indokolt és az egységes bírósági gyakorlatnak (1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII.g. pont) megfelelő az a rendelkezés, hogy a felek az ügyvédi képviselettel összefüggésben felmerült költségeiket maguk viseljék. Az elsőfokú bíróság az alperesek többtelehasználati díj megfizetése iránti viszontkereseti kérelmét jogerősen elutasította, az ítélet tábla erre irányuló fellebbezési kérelem hiányában a döntést és annak indokát nem érinthette. Figyelemmel az alpereseknek a haszonélvezeti jog ellenértékének elszámolására irányuló eredményes fellebbezésére és a viszontkereset elutasítására a pernyertesség-pervesztesség aránya egyebekben közel azonos, ezért az elsőfokú bíróság döntése - ha eltérő jogi alapon is - de helytálló volt, annak megváltoztatására az ítélet tábla - éppen az alperesek eredményes fellebbezése folytán - nem látott alapot [Pp. 81. §-a (1) bekezdésének 2. mondata].

Bár a felek fellebbezései nem érintették az államnak járó illeték és a szakértői díj viselésére vonatkozó rendelkezéseket, azonban az ítélet tábla a Pp. 253. §-a (3) bekezdésének 2. mondata alapján hivatalból határozott e kérelmek korlátaira tekintet nélkül az állam által előlegezett költségek viseléséről. Megállapította, hogy a kereseti illeték 644 100 Ft, míg az előlegezett szakértői díj 150 275 Ft volt, mely készkiadások fele összegének viselésére

kötelezte az alpereseket az elsőfokú bíróság által felhívott 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII.g. pontja alapján. A viszontkereseti illetéket pedig az alperesek kötelesek viselni.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezését - a viszontkereset elutasítását - nem érintette, a fellebbezett rendelkezéseit pedig a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, az egr 4193/1/A/4. hrsz-ú ingatlan felperesi 2/4 tulajdoni illetőségének megváltási árát 3 384 500 Ft-ra leszállította, míg a felperes által az I.r. és II.r. alperesek mint egyetemleges jogosultak részére értékkiegyenlítés jogcímén fizetendő összeget 2 515 500 Ft-ra, az alperesek által egyetemlegesen fizetendő kereseti és viszontkereseti illeték összegét 340 050 Ft-ra felemelte. A H-I Földhivatalának megkeresését pedig akként módosította, hogy a bejegyzést azt követően kell teljesíteni, miután a felperes hitelt érdemlően igazolta a 2 515 500 Ft értékkiegyenlítés megfizetését. Egyebekben az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A felperes pervesztessége folytán köteles megfizetni az alpereseknek a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket, amely magában foglalja „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (Rendelet) 3. §-ának (1) bekezdésében, (2) bekezdésének a) pontjában és (5) bekezdéseiben meghatározott ügyvédi munkadíj összegét, melyet az ítéletábra a fellebbezések tárgyaláson kívüli elbírálásra is tekintettel a (6) bekezdés szerinti mérsékelt összegben, nettó 25 000 Ft-ban határozott meg. Az ítéletábra a Rendelet 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján az ügyvédi munkadíjra felszámította az ügyvédi tevékenység ellenértékét terhelő általános forgalmi adó összegét is.

Köteles továbbá a felperes megfizetni az alperesek által lerótt - a fellebbezett értékhez igazodó - fellebbezési illeték összegét is, amely az Itv. 39. §-ának (1) bekezdése alapján és a 46. §-ának (1) bekezdése szerint 116 000 Ft.

A felperes személyes költségmentessége folytán feljegyzett fellebbezési eljárási illeték összegét pedig az eredménytelen fellebbezése folytán az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése szerint irányadó „A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban” tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-ának rendelkezése szerint az állam viseli.

Az ítéletábra tájékoztatja az alpereseket, hogy a fellebbezésükön 116 000 Ft fellebbezési illeték helyett 201 300 Ft illetéket róttak le, melynek folytán - az állami adóhatósághoz benyújtott kérelmükre - a tévesen lerótt illetéktöbblet visszatérítésének van helye az Itv. 80. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján.

Debrecen, 2014. szeptember 2.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit sk. a tanács elnöke, Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk. előadó bíró, Dr. Dzsula Marianna sk. bíró

A kiadmány hitelűl

- kiadó -