

A ... Ítéltábla a Tuza Péter Ügyvédi Iroda (**fél címe.**, ügyintéző: dr. Tuza Péter ügyvéd) által képviselt felperes neve (**felperes címe.**) felperesnek, a Dr. Mezei Ferenc Ügyvédi Iroda (**fél címe.**, ügyintéző: dr. Mezei Ferenc ügyvéd) által képviselt dr. alperes neve (alperes címe) alperes ellen élettársi vagyonszétosztás megosztása iránt indított perében a ... Törvényszék 2015. február 6. napján meghozott 25.P.28.404/2009/80. számú ítélete ellen a felperes részéről 81. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

íteletet:

A ... Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részében helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 150.150 (Százötvenezer-százötven) forint másodfokú perköltséget, valamint az államnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására 480.480 (Négyszáznyolcvanezer-négyszáznyolcvan) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felek 1998. január 31. napjától 2008 februárjáig élettársi kapcsolatban éltek. 2001. július 18. napján egymás között egyenlő arányban 15.000.000 forint vételárért megvásárolták a ... szám alatti ingatlant (a továbbiakban: az ingatlan).

Az ingatlan forgalmi értéke jelenleg 18.200.000 forint, amelyből 800.000 forint az alperes által a felperes elköltözését követően elvégzett beruházások értéke.

A felperes keresetében az ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését kérte. Az ingatlan igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értékét és az alperes által az élettársi közösség megszakítását követően elvégzett beruházások értékét nem vitatta.

Az alperes viszontkeresetében annak megállapítását kérte, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel szemben a felperes tulajdonában az ingatlan 233/1000, az alperes tulajdonában pedig az ingatlan 767/1000 tulajdoni hányada áll.

Nem ellenezte a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését, vállalta, hogy sikeres árverés esetén az ingatlanból elköltözik és azt kiürítve az árverési vevő rendelkezésére bocsátja. Az ingatlan igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értékét nem vitatta. Kérte az élettársi kapcsolat megszakítását követően általa végzett értékemelő munkák megtérítését.

Az elsőfokú bíróság az ítélet fellebbezéssel nem támadott rendelkezésével az alperesnek az

ingatlanban fennálló magasabb tulajdoni hányadának megállapítására irányuló viszontkeresetét elutasította.

Elrendelte az ingatlanon fennálló közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését azzal, hogy a legkisebb árverési vételárat 18.200.000 forintban határozta meg.

Úgy rendelkezett, hogy sikeres árverés esetén a felperest a legkisebb árverési vételárból 8.700.000 forint, az alperest pedig 9.500.000 forint illeti meg, illetve amennyiben az ingatlant magasabb vételárért sikerül értékesíteni, a befolyó vételáron a felek egymás között egyenlő arányban osztoznak.

Kötelezte az elsőfokú bíróság az alperest, hogy sikeres árverés esetén az ingatlanból költözzön ki és bocsássa azt az árverési vevő rendelkezésére.

A felperest 546.000 forint, az alperest pedig 819.000 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte, továbbá kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 93.665 forint felperes által előlegezett szakértői díjat, valamint 220.000 forint + áfa ügyvédi munkadíjat. Az alperest pedig arra kötelezte, hogy fizessen meg a ... Törvényszék Gazdasági Hivatala bevételi számlájára 18.000 forint előlegezett szakértői díjat.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a közös tulajdon megszüntetésének módjait szabályozó Ptk. 148. §-a ugyan sorrendiséget állít fel a közös tulajdon megszüntetése során, a felek azonban az elsődlegesen alkalmazandó természetbeni megosztást, illetőleg a másik fél tulajdoni hányadának megváltását nem kérték, és egyezően nyilatkoztak úgy, hogy a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését kérik. Az alperes vállalta azt is, hogy sikeres árverés esetén az ingatlanból elköltözik. Az elsőfokú bíróság ezért a közös tulajdont a Ptk. 148. § (3) bekezdése alapján közös értékesítéssel szüntette meg.

Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a felek előadása egyező volt az ingatlan korábban vitatott értéke, valamint az alperes által egyedül megvalósított értéknövelő beruházások összecszerősége kérdésében. Ezért a felek egyező előadása alapján 18.200.000 forintban határozta meg a legkisebb árverési vételárat, amelynek felosztásáról részben a tulajdoni hányadok, részben pedig az alperes által követelt és a felperes által nem vitatott 800.000 forint értéknövelő beruházások figyelembe vételével döntött.

A viszontkeresettel érintett pertárgy értékét a vitássá tett tulajdoni hányad értéke alapján 4.550.000 forintban határozta meg. Az alperes a viszontkereset tekintetében pervesztes lett, ezért az alperes illetékefeljegyzési joga folytán le nem rótt 273.000 forint viszontkereseti illeték és a felperesnek a viszontkereset folytán, az ügyvédi munkadíj formájában felmerült 220.000 forint+áfa összegű költségének megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján az alperest kötelezte.

A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban felmerült költségek viseléséről pedig az 1/2004. (V.19.) PK vélemény VIII/g.) pontja alapján határozott akként, hogy a le nem rótt kereseti illeték fele-fele arányban történő megfizetésére kötelezte a feleket, (546.000-546.000 forint) míg a felmerült ügyvédi költségeiket maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezett. Fellebbezésében azt kérte, hogy az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét úgy változtassa meg, hogy az ingatlan legkisebb árverési vételárat 12.740.000 forintban határozza meg, és az alperest kötelezze a teljes perköltség megfizetésére.

Fellebbezési érvelése szerint téves az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a legkisebb árverési vételárat a felek egyetértően határozták meg. Az elsőfokú bíróság ugyanis sem a feleket,

sem a szakértőt nem nyilatkoztatta a legkisebb árverési vételár összegéről, ezért a felek között ebben a kérdésben nem alakult ki egyetértés.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye sem a legkisebb árverési vételárat, hanem az ingatlan forgalmi értékét határozta meg 18.200.000 forintban és a felperes ezt a forgalmi értéket nem vitatta. Az alperes a szakértői vélemény elkészülte után tett nyilatkozataiban az értéket kifogásolta, majd a szakértő személyes meghallgatását követően a szakvéleményben foglalt forgalmi értékkel szemben érdemi ellenérvet nem fogalmazott meg. A felek között tehát nem a legkisebb árverési vételár, hanem az ingatlan forgalmi értéke kérdésében alakult ki egyetértés. Nem volt tehát a feleknek a legkisebb árverési vételár összegében olyan megállapodásuk, amelytől a bíróság az 1/2008.(V.9.) PK vélemény V. pontja alapján nem térhetett volna el.

Álláspontja szerint indokolatlan, hogy az ingatlan legkisebb árverési vételára az ingatlan forgalmi értékével egyezzen meg. Értékelni kell ebben a körben azt, hogy a szakértői vélemény 2014. március 31. napján történt elkészülte és az ítélet 2015. február 6. napján történt meghozatala között is csaknem egy év telt el, és az ingatlan árverési értékesítése is jelentősen elhúzódhat. Ez az elhúzódás előre nem kalkulálható módon érintheti az ingatlanpiacot és a perbeli ingatlan iránti keresletet is. Ezért előfordulhat, hogy az ingatlan a 2014. március 31-i forgalmi értéken, mint legkisebb árverési vételáron az árverési értékesítés időpontjában eladhatatlan lesz. Ez pedig ellehetetlenítheti a közös tulajdon megszüntetését. Ezért azt kérte, hogy az ítélet a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. § (3) bekezdés alkalmazásával a legkisebb árverési vételárat az ingatlan forgalmi értékének 70%-ában, 12.740.000 forintban állapítsa meg.

Sérelmezte, hogy a perköltség viseléséről történő döntéshozatal során az elsőfokú bíróság nem értékelte az alperes folyamatos perelhúzó magatartását. Az alperes alapvetően rosszhiszemű pervitelt folytatott, amelynek során olyan állításokat fogalmazott meg, amelyek ellentétben álltak a felperes által csatolt objektív bizonyítékokkal, a hangfelvétellel, a számlakivonat adataival és egyéb okirati bizonyítékokkal. Perelhúzó magatartása abban is megnyilvánult, hogy több alkalommal aláírással el nem látott beadványt terjesztett elő, illetve egyoldalúan kérte a tárgyalás elhalasztását. Hangoztatta azt is, hogy egyezséget kíván kötni a felperessel, amely miatt a per szünetelésére is sor került, de érdemi egyezségi ajánlatot nem tett.

Ezen körülmények miatt az elsőfokú bíróságnak arra a következtetésre kellett volna jutnia, hogy az alperes okot adott arra, hogy a bíróság a perköltséget teljes egészében rá hárítsa és ezáltal az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII/g.) pontjának második mondatában szereplő kivételes lehetőséggel élve az alperest kötelezze a per teljes költségeinek viselésére.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és közös tulajdon megszüntetését szabályozó Ptk. 148. § (3) bekezdésének, valamint a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008. (V.19.) PK vélemény V.) pontjának helyes alkalmazásával határozta meg a közös tulajdon árverés útján történő értékesítése során irányadó legkisebb vételárat az ingatlan forgalmi értékében.

A Ptk. 148. § (3) bekezdés úgy rendelkezik, hogy ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentős értékcsökkenéssel járna vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani.

Az 1/2008. (V.19.) PK vélemény V.) pontja pedig úgy rendelkezik, hogy árverés útján való

értékesítésnél a legkisebb vételárát kell a bíróságnak ítéletében megállapítania. A polgári kollégiumi vélemény indokolása pedig azt tartalmazza, hogy árverés esetén az ítéletben azt kell meghatározni, hogy mi az a legkisebb vételár, amelyért az ingatlan eladható és hogyan oszlik meg a vételár a tulajdonostársak között.

Ez a megfogalmazás tartalmilag azt jelenti, hogy a legkisebb vételár az ingatlan forgalmi értékével azonos.

A 60. sorszám alatti igazságügyi szakértői vélemény az ingatlan 2014. március 31-i forgalmi értékét 18.200.000 forintban határozta meg.

Ezt az alperes a 62. és a 71. sorszám alatti előkészítő iratában vitatta, majd miután a szakértő a 2015. január 28. napján tartott tárgyaláson történt meghallgatása során (78. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. oldal) szakértői véleményét fenntartotta, az alperes is úgy nyilatkozott, hogy legalacsonyabb vételárként elfogadta a szakértő által megállapított 18.200.000 forintos forgalmi értéket.

Az alperes ezt a nyilatkozatát az ellenkérelmének azon módosítását követően terjesztette elő, hogy a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését kéri. Ezért egyértelmű, hogy legalacsonyabb vételárként az árverési vételárát fogadta el 18.200.000 forintban.

A felperes a szakértő által megállapított forgalmi értéket a szakértői véleményre tett 66. sorszám alatti előkészítő iratában nem vitatta és a szakértő meghallgatását követően a 2015. január 28. napján tartott tárgyaláson (78. sorszám alatti jegyzőkönyv 2. és 3. oldal) úgy nyilatkozott, hogy a szakértőhöz nincs kérdése és nincs további bizonyítási indítványa.

Ezen a tárgyaláson, az alperes közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó érdemi ellenkérelmének módosítását követően egyértelmű volt, hogy a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését egyező nyilatkozattal kéri a felek és ettől kezdődően az is egyértelmű volt, hogy a szakértői véleményben megállapított 18.200.000 forintos forgalmi érték egyben a végrehajtási értékesítés során megállapítható legkisebb vételár. Helyesen hivatkozott ezért az elsőfokú bíróság ítéletében arra, hogy a legkisebb vételárát a felek által nem vitatott szakértői vélemény, illetőleg így a felek egyező nyilatkozata alapján állapította meg.

Az 1/2008. sz. PK vélemény V. pontja kizárja a felperes fellebbezésében hivatkozott Vht. 147. § (3) bekezdésének alkalmazását, azt, hogy a bíróság az ítéletében a legkisebb vételárát a forgalmi érték 70%-ban határozza meg.

A felperes fellebbezésében hivatkozott azon sérelem, hogy az időmúlás miatt az ingatlan forgalmi értékében változás következhet be, amely megakadályozhatja az árverési értékesítés sikerét, azzal orvosolható, hogy a Vht. 162. § (3) bekezdés a) pontja alkalmazásának a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetése esetén sincs akadálya; lehetőség van arra, hogy a végrehajtási eljárás során a vételár leszállításában a felek megállapodjanak és annak alacsonyabb összegben történő megállapítását kérjék a végrehajtást elrendelő bíróságtól. Ha pedig a közös tulajdonú ingatlannak a bírósági ítéletben, vagy utóbb a felek által meghatározott legalacsonyabb árverési vételáron történő értékesítése nem vezet eredményre, nincs akadálya annak sem, hogy a közös tulajdon más módon történő megszüntetése iránt a felek újabb pert indítsanak.

Az ítéletábra ezért helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletének a legkisebb árverési vételár megállapítására vonatkozó rendelkezését.

Alaptalan a felperes perköltség viselését kifogásoló fellebbezése is.

Téves ugyanis a felperesnek az a hivatkozása, hogy a per kizárólag az alperes magatartása miatt húzódott el. A perköltségviselés alapjául szolgáló körülmények értékelése során a per egész tartamát

kell vizsgálni. A per 2009. április 16. napján indult és a keresetlevélben a felperes adta elő azt, hogy 1998. január 31. napjától 2008. február 23. napjáig élettársi kapcsolatban élt az alperessel. Ezen előadásával szemben a felperes a per későbbi szakaszában vitatta az élettársi kapcsolat fennállását is. Ezért a 2011. szeptember 1. napján kelt közbenső ítélet hozataláig terjedő 2 év 4 hónap időtartamban az élettársi kapcsolat fennállását vizsgálta a bíróság.

A közbenső ítélet ellen a felperes fellebbezett, továbbra is vitatva az élettársi kapcsolat fennállását. A ... Ítélető tábla a közbenső ítéletet helybenhagyó közbenső ítéletét 2012. szeptember 18. napján hozta meg, így a per további 1 éves elhúzódását szintén a felperes perbeli magatartása eredményezte. Ez ugyan nem róható fel a felperesnek, de ezen tények ismeretében nem hivatkozhat alappal arra, hogy a per elhúzódását az alperes magatartása okozta. Nincs helye ezért a perköltségviselés általános szabályaitól való eltérésre. Az ítélető tábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletének ezen rendelkezését is helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a felperes köteles megfizetni a Pp. 239. §. alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdés, valamint az Itv. 74. § (3) bekezdés alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) és (2) bekezdés alapján az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket.

A fellebbezésben vitatott érték az Itv. 39. § (1) bekezdés alapján 6.006.000 forint, amelyből az ingatlan legkisebb vételárára 5.460.000, a perköltségre 546.000 forint esik.

A fellebbezési illeték az Itv. 46. § (1) bekezdés alapján 480.480 forint, melynek megfizetésére pervesztessége folytán a felperes köteles.

Pervesztessége folytán a felperes köteles megfizetni az alperes ügyvédi munkadíj formájában felmerült másodfokú perköltségét is, melynek mértékét az ítélető tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg.

Budapest, 2015. október 16.

Nyírőné dr. Kiss Ildikó s.k.
a tanács elnöke, előadó bíró

. Molnár Ágnes s.k.
bíró

Dr. Örkényi László s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: