

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. III. 20.117/2010/6. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Czakó Károlyné Dr. Ladányi Ilona ügyvéd (3525 Miskolc, Attila u. 2. szám) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek-, a Dr. Bajusz Imre ügyvéd (3000 Hatvan, Kossuth tér 19. szám) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonközösség megszüntetése és járulékai iránt indított perében, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2009. szeptember 28. napján kelt, 23. P. 21.287/2009/8. számú ítélete ellen az alperes részéről 9. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 6250 (Hatezer-kettőszázötven) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A peres felek közös tulajdonát képezi az ...-i tulajdoni lapon ... hrsz. alatt felvett, az ingatlan-nyilvántartás szerint a ... szám alatti címen megjelölt, ténylegesen azonban az alperes által lakott ... szám alatt található ingatlan.

A felperes a házassági életközösség megszakadását követően az ingatlanból elköltözött, azóta azt kizárólagosan az alperes használta, oda a felperes tudtával, de az alperes hozzájárulásával beköltöztek a peres felek korábban ...-ban tartózkodó gyermekei, családjukkal együtt. Az ingatlant ideiglenesen használják, amíg a saját családi házukat fel nem építik.

A peres felek gyermekei az ingatlan árverési értékesítése esetén vállalták, hogy az ingatlant üres állapotban az árverési vevő birtokába bocsátják.

Az ingatlan üres, beköltözhető forgalmi értéke 15 000 000 Ft, a lakott forgalmi értéke 8 800 000 Ft.

A felperes keresetében az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte, valamelyik tulajdonostárs megváltásra történő feljogosítása, vagy árverési értékesítés útján.

Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2007. július 1. napjától kezdődően havi 30 000 Ft összegű többlethasználati díj megfizetésére.

Az alperes elsődlegesen a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a tulajdonközösség megszüntetése nincs szándékában, tekintettel arra, hogy az ingatlanban a nagykorú gyermekek laknak. Felajánlotta a felperesnek, hogy költözzön vissza, lakja a lakást, ez elől nem zárkózik el. A felperes tulajdoni hányadának a megváltására nem vállalkozott, és az eljárás kezdetén ellenezte annak értékesítését is.

A 2008. november 3. napján megtartott tárgyaláson az alperes úgy nyilatkozott, hogy nem zárkózik el az ingatlan közös értékesítése elől, vállalja az ingatlan meghirdetését és az esetleges ajánlatokról a felperes értesítését.

A felek az ingatlan peren kívüli értékesítése érdekében az eljárás szünetelését kérték.

A felperes 2009. április 29. napján kérte a szünetelő eljárás folytatását, bejelentette, hogy az ingatlan peren kívüli értékesítésére nem került sor, az alperes ígérete ellenére nem működött közre az értékesítésben.

Az alperes az elsőfokú tárgyalás berekesztését megelőzően úgy nyilatkozott, hogy ellenzi a tulajdonközösség megszüntetését, ismeretei szerint őt abból a lakásból nem lehet kitenni.

Az elsőfokú bíróság a 8. sorszámú ítéletével elrendelte az ingatlanon fennálló tulajdonközösség árverési értékesítéssel történő megszüntetését üres állapotban 15 000 000 Ft, az alperes által lakott állapotban pedig 8 800 000 Ft kikiáltási áron. Az ingatlan üres állapotú értékesítése esetére úgy rendelkezett, hogy az elért vételár a feleket 1/2-1/2 arányban, míg az alperes által lakott állapotban befolyt vételár 85 %-a a felperest, 15 %-a az alperest illeti meg. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Megállapította, hogy a felperes 7 500 000 Ft - az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadának értéke - erejéig pernyertes lett, így az ezzel arányosan felmerülő 6 % feljegyzett eljárási illeték, azaz 450 000 Ft megfizetésére az alperest kötelezte. A felperes pedig köteles a pervesztessége arányában 450 000 Ft, és a többlethasználati díj vonatkozásában elutasított kereseti kérelme után megállapítható 32 400 Ft feljegyzett eljárási illeték megfizetésére.

Megállapította, hogy a perben felmerült szakértői költségeket a felek közösen előlegezték, így annak 1/2 részét az alperes viselte.

Ezen túl az elsőfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM számú rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja alapján 5 % mértékű, 417 600 Ft összegű jogi képviselési díj megfizetésére is kötelezte az alperest.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes fellebbezett, melyben az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezésének a megváltoztatását, a 450 000 Ft eljárási illeték és a 417 600

Ft felperes javára megállapított perköltség megfizetése alóli mentesítését kérte azzal, hogy a felek a saját költségeiket maguk viseljék. Egyidejűleg személyes költségmentesség engedélyezése iránt is kérelmet terjesztett elő, melyet az elsőfokú bíróság a 10. sorszámú végzésével elutasított.

Az alperes a fellebbezésében arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróságnak nem helytálló az a ténymegállapítása, miszerint nem működött együtt a per tárgyát képező családi ház értékesítésében. Az értékesítésre ugyanis azért nem került sor, mert az ingatlan iránt nem volt kereslet. Amennyiben a felperes talált volna vevőt, nem zárkozott volna el a szerződés megkötése elől.

Hivatkozott az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII. pontjában foglaltakra, amely kimondja, hogy a közös tulajdon megszüntetése mindegyik tulajdonostárs, de mégis csak a felperes érdekét szolgálja, ezért közöttük csak a felmerült szükséges kiadásokat kell megosztani, a többi saját költségét mindegyik fél maga viseli.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet fellebbezett részének a helybenhagyását, és az alperes perköltségben történő marasztalását kérte.

Állította, hogy az alperes a hosszú ideje tartó eljárás teljes időtartama alatt elzárkozott a közös tulajdon megszüntetésétől, meghiúsította az eljárás szünetelését, és semmilyen tevékenységet nem fejtett ki az ingatlan közös értékesítése érdekében. A perre okot adott, hiszen ellenkérelme ellenére került sor a közös tulajdon megszüntetésére.

Az ítélet tábla az alperes fellebbezését a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 256/A. § (1) bekezdésének b.) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Az alperes fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel érintett körben a tényállást helyesen állapította meg, és abból helytálló következtetésre jutott. A megállapított tényállás és a perköltségre vonatkozó indoklás azonban az alperes fellebbezési érvelésével összefüggésben az alábbi kiegészítésre szorul.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 81. §-ának rendelkezése szerint a pernyertesség-pervesztesség arányában kötelezte az alperest a felperes perköltségének, illetve az Állam által előlegezett a közös tulajdon megszüntetésével összefüggésben felmerült kereseti illeték megfizetésére. A közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó kereseti igény tekintetében az alperest pervesztésnek tekintette, nem indokolta meg azonban azt, mi az oka annak, hogy a bírói gyakorlattól eltérően rendelkezett a felmerült költségek megosztásáról.

A PK 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII/g. pontja - azonosan a korábban hatályban volt PK 10. számú állásfoglalással - kimondja, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Az ettől való eltérés főleg akkor indokolt, ha arra a felek magatartása okot ad. Ilyen esetben a magatartások értékelésével kell a perköltség viseléséről határozni. Ha pedig a perre, illetőleg az egyes perbeli lépésekre egyik fél sem szolgáltatott okot a magatartásával, a

felmerült szükséges kiadások megosztását követően a többi, saját költségét mindegyik fél maga viseli.

Az elsőfokú bíróság a perköltségre vonatkozó döntését a szükséges részletességgel nem indokolta meg, a peres felek perre okot adó magatartását nem értékelte, és ez lényeges eljárási hibának minősül. Az ítélet indokolása azonban a rendelkezésre álló adatok alapján a másodfokú eljárásban kiegészíthető volt, az elsőfokú bíróság döntése pedig érdemben megfelelt az eljárási és az anyagi jogi szabályoknak, így az eljárási hiba kiküszöbölhető volt.

A perbeli esetben a költségviselés általános szabályaitól való eltérésre az a körülmény adott okot, hogy az alperes ténylegesen - nyilatkozatai ellenére is - elzárkózott a közös tulajdon megszüntetésétől, és a szünetelést kiváltó kifejezett ígérete ellenére sem működött közre az ingatlan peren kívüli értékesítésében.

Az alperes a 2008. november 3. napján kelt, 22. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv tanúsága szerint ugyanis nemcsak arra vállalt kötelezettséget, hogy biztosítja az ingatlan iránt érdeklődőknek az ingatlan megtekintését, és az esetleges ajánlatokról értesíti a felperest, illetve a képviselőjét, hanem az ingatlan hirdetését is magára vállalta, amelynek nem tett eleget.

A vállalt kötelezettség elmulasztása miatt nincs jelentősége annak a körülménynek, hogy az ingatlan- és pénzpiaci válság miatt edényi viszonylatban az ingatlanra volt-e kereslet vagy sem. Nincs jelentősége annak sem, hogy ha a felperes vevőt talált volna az ingatlanra, az alperes megkötötte volna a szerződést, avagy sem.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a perköltség összegét is. Az állandó bírói gyakorlat szerint az ügyvédi munkadíjnak a pertárgy értéken kívül az elvégzett munkához is igazodnia kell, de a bíróságnak figyelemmel kell lenni az ügy jellegére, jelentőségére is. A bíróság e mérlegelése során figyelembe veszi az ügyvéd által szerkesztett beadványok munkaigényességét, és azt, hogy a kitűzött tárgyalásokon megjelent-e. A perbeli esetben a felperesi képviselő által elvégzett ügyvédi tevékenység a pertárgy értéke alapján megállapítható 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontján alapuló perköltség mérséklését nem indokolta, az arányban állt a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

Mindezekre figyelemmel alperesnek a perre okot adó és az eljárás elhúzódását eredményező magatartása miatt helytálló az elsőfokú bíróság döntése, ezért az ítélet az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét - az indokolás kiegészítésével - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdésének rendelkezése szerint helybenhagyta.

Megjegyezi az ítélet az ítélet, hogy az alperes alaptalanul hiányolta az elsőfokú bíróság tájékoztatási kötelezettségének az elmulasztását, mert az alperes által kifogásolt körben - az anyagi jogi rendelkezések vonatkozásában - az elsőfokú bíróságot tájékoztatási kötelezettség nem terheli.

Megjegyzendő az is, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben a perköltség viselésének általános szabálya alkalmazásakor - azaz ha valamelyik fél magatartása az eltérésre okot nem adott - a bíróság a készkiadások megosztása mellett rendelkezik a felek saját költségeinek az általuk történő viseléséről, azonban a kereseti illeték összege készkiadásnak minősül, ezért az alperesnek a fentiekben hivatkozott magatartása hiányában is a közös tulajdon megszüntetésével összefüggő kereseti illeték megosztásának lett volna helye.

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért az ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdésének rendelkezése szerint kötelezte a felperes másodfokú eljárásban felmerült költségének a megfizetésére, melynek összegét - a kifejtett ügyvédi tevékenységre is figyelemmel - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1), (2) bekezdés a.) pontja, az (5)-(6) bekezdései alapján állapította meg azzal, hogy arra a rendelet 4/A. § (1) bekezdése alapján felszámította az ügyvédi tevékenység ellenértékét terhelő általános forgalmi adó összegét is.

Debrecen, 2010. június hó 18. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk a tanács elnöke,
Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó