

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. III. 20.334/2010/5.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Marjai Tibor ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Szent I. u. 5. I/2. szám) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek-, a Dr. Csáky Zsolt ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 12/B. III/15. szám) által képviselt I.rendű alperes neve (alperes címe) I. r., a Dr. Fodor László ügyvéd által képviselt V.rendű alperes neve (alperes címe) V. r., a Szepessy Zoltáné ügyvezető által képviselt VI.rendű alperes neve (alperes címe) VI. r. és a Dr. Szegedi Tamás jogi előadó által képviselt VII.rendű alperes neve (alperes címe) VII. r. alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránti perében, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2010. március 23. napján kelt, 6. P. 20.114/2010/7. számú ítélete ellen az I. r. alperes részéről 8. 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 I. r. 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 perbeli - ...-i ... helyrajzi számú, természetben a ..., ... szám alatt található lakóház, udvar megjelölésű, 545 m² alapterületű - ingatlan 5880/33600 tulajdoni hányada a felperes tulajdonát, a 10920/33600 tulajdoni hányada pedig az I. alperes tulajdonát képezi, a 16800/33600 tulajdoni hányada pedig a VI. r. alperes tulajdonában áll. Az ingatlanra az V. r. alperes javára használati jog, és a felperes tulajdoni hányadára a VII. r. alperes javára végrehajtási jog van bejegyezve. A perbeli ingatlan egy ikerház jellegű épület, amely két -

természetben jól elkülöníthető, kerítéssel elválasztott - részből áll. A ... tér ... szám alatti ingatlanból megközelíthető, a természetben elkülönülten használt részét a tulajdoni hányada alapján, annak megfelelő mértékben a VI. r. alperes használja. A perbeli ingatlanak a ... szám alól megközelíthető részét tulajdoni hányadaik alapján, annak megfelelő mértékben a felperes és az I. r. alperes - a 30.P.21.545/2005/8. számú, 2005. november 22. napján jogerősen jóváhagyott perbeli egyezségükben foglaltaknak megfelelően - osztottan használják, oly módon, hogy a felperes a saját lakrészében ténylegesen nem tartózkodik, és ott életvitelszerűen nem lakik, míg az I. r. alperes kizárólag az egyezség alapján neki jutó ingatlanrészt használja. Az egyezségben a felperes és az I. r. alperes az ingatlanértékesítési szándékukat is kinyilvánították.

A felperes a keresetében az ingatlanon fennálló közös tulajdonnak - a felperes és az I. r. alperes által használt ingatlanrészt érintő - árverési értékesítéssel történő megszüntetését, és az értékesítésből befolyó vételár tulajdoni hányadok alapján történő megosztását kérte. Az árverési vételár legkisebb összegét 16 600 000 Ft-ban jelölte meg.

Az I. r. alperes a felperes keresetét nem ellenezte, hozzájárult az ingatlan árverés útján történő értékesítéséhez és a vételárnak a tulajdoni hányadok alapján történő felosztásához. Nem ellenezte az árverési vételár összegének 16 600 000 Ft-ban történő megállapítását.

Ezt követően a felperes és az I. r. alperes az első és a második árverés esetére, a módosított nyilatkozatukban kérték a legkisebb kikiáltási vételár összegét 16 000 000 Ft-ban megállapítani, a kétszeri sikertelen árverés után pedig a harmadik árverés legkisebb vételárának összegét 15 000 000 Ft-ban megállapítani.

Az V., VI. és VII. r. alperesek a saját bejegyzett jogaik érintetlenül hagyása mellett nem ellenezték a felperes és I. r. alperes közös tulajdonában álló ikerhátrész vonatkozásában a közös tulajdon árveréssel történő megszüntetését.

Az elsőfokú bíróság a 7. sorszámú ítéletével elrendelte a perbeli ingatlanon a felperes és az I. r. alperes tulajdoni hányadára fennálló tulajdonközösség árverési értékesítéssel való megszüntetését az alábbi feltételekkel. Az árverési értékesítés az ingatlanak a felperes és az I. r. alperes által természetben elkülönülten használt ..., ... szám alóli bejárással megközelíthető másfélszoba, konyha, étkező, fürdőszoba, külön bejáratú WC, előszoba, udvarról megközelíthető pincerész és padlásrész, valamint kerítéssel elválasztott udvarrész üres, beköltözhető állapotában történik. Az ingatlan legkisebb kikiáltási vételára 16 000 000 Ft, amelyből az árverési előleg összege 160 000 Ft. Az árverési vételárból a felperest 5 600 000 Ft, míg az I. r. alperest 10 400 000 Ft illeti meg. Az árverés kétszeri sikertelensége esetén a harmadik árverésen a legkisebb kikiáltási vételár összege 15 000 000 Ft, amelyből az árverési előleg összege 160 000 Ft. A 15 000 000 Ft-on történő árverés esetén a vételárból a felperest 5 250 000 Ft és az I. r. alperest 9 750 000 Ft illeti meg. Ha az árverés során a legkisebb vételárnál magasabb összeget sikerül elérni, a többletet a felperes javára 35 %-ban, az I. r. alperes javára 65%-ban kell felosztani. Az árverés sikere esetén az I. r. alperes köteles az ingatlant a saját ingóságaitól kiürítve 15 napon belül üres, beköltözhető állapotban az árverési vevő birtokába adni. Az elsőfokú bíróság az V. r., VI.

r., VII. r. alpereseket kötelezte a felperes és az I. r. alperes tulajdoni hányadára elrendelt árverés ténylegére, az V. r. alperes bejegyzett használati joga, a VI. r. alperes bejegyzett tulajdonjoga, a VII. r. alperes bejegyzett végrehajtási joga érintetlenül hagyása mellett. A felperest, valamint az I. r. és VI. r. alperest az árverés során elővásárlási jog illeti meg.

Az elsőfokú bíróság kötelezte a peres feleket, hogy az eljárás során felmerült saját perköltségeiket maguk viseljék. Kötelezte a felperest és az I. r. alperest, hogy fizessenek meg az államnak 168 000-168 000 Ft le nem rótt eljárási illetéket az illetékügyi hatóság külön felhívására, az ott megjelölt időben és módon.

Döntését - figyelemmel a felperes és az I. r. alperes egybehangzó nyilatkozatára - arra alapozta, hogy az ikerhársz természetbeni megosztására nincs lehetőség, valamint a felperes és az I. r. alperes egymás tulajdoni hányadainak megváltására sem képesek, ezért a Ptk. 148. §-ának (3) bekezdése alapján a közös tulajdon tárgyát értékesíteni kell, és a vételárat a tulajdonostársak között fel kell osztani.

Az elsőfokú bíróság a 1/2008. (V.19.) PK véleményt figyelembe véve meghatározta az ingatlannak az árverési értékesítésnél irányadó legkisebb vételárát. A perköltség vonatkozásában - mivel az I. r. alperes a felperes keresetét nem ellenezte, és az eljárás megindítása előtt is együttműködő volt a közös tulajdon peren kívüli megszüntetésében - az 1/2008. (V.19.) PK vélemény VIII/g. pontja alapján akként határozott, hogy a felperes és az I. r. alperes viseli az eljárás során felmerült saját perköltségét, míg az V. r., VI. r., VII. r. alpereseknek perköltség igényük nem volt. A le nem rótt eljárási illeték megfizetésére egyenlő arányban kötelezte a felperest és az I. r. alperest.

Az ítélet ellen az I. r. alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú ítéletnek a perköltséget és annak viselését megállapító részének a megváltoztatását, és a felmerült első és másodfokú perköltségekben a felperes marasztalását kérte.

Arra hivatkozott, hogy az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését sem a peres eljárást megelőzően, sem annak folyamán nem ellenezte. Együttműködött a felperessel, és közreműködött az ingatlan értékesítési kísérleteiben. Bár nem ellenezte a közös tulajdon megszüntetését, a peres eljárást szükségtelennek és feleslegesnek tartotta, amelyet az eljárás során többször hangoztatott, azzal az indokkal, hogy várhatóan az árverési értékesítés is sikertelen lesz a jelenlegi gazdasági helyzetben.

Álláspontja szerint a felperes által indított per teljességgel szükségtelen és indokolatlan volt. Megítélése szerint az elsőfokú bíróságnak a perköltség vonatkozásában hozott rendelkezése ellentétes az 1/2008. számú Legfelsőbb Bíróság PK vélemény VIII/g. pontjával, és a jogalkotói akarattal. Az együttműködő, jóhiszemű magatartása indokolta volna azt, hogy őt ne marasztalják a perköltségben, hiszen a perre okot nem adott, a peres eljárást megelőzően is együttműködő volt, valamint már az első tárgyaláson is akként nyilatkozott, hogy az árverési értékesítést és a felperes által megjelölt minimális vételárat nem ellenzi.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet terjesztett elő, amelyben az elsőfokú ítélet helybenhagyását, és az I. r. alperes másodfokú perköltségekben való marasztalását kérte. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság helytállóan rendelkezett a perköltség viseléséről. Az I. r. alperes okot adott a perre, ugyanis - állításával szemben - nem mutatott hajlandóságot a közös tulajdon peren kívül történő megszüntetésére. Az I. r. alperesnek is érdekében áll a közös tulajdon megszüntetése, a peres eljárás megindítása szükségképpen

merült fel, így az elsőfokú bíróságnak a perköltség viseléséről szóló ítéleti rendelkezése teljes mértékben megfelel az 1/2008. számú Legfelsőbb Bíróság PK vélemény VIII/g. pontjában foglaltaknak.

A fellebbezés nem alapos.

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

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 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 ítélet tábla az iratok alapján megállapította, hogy a peres felek együttműködtek a közös tulajdon peren kívüli megszüntetésében, amely azt is jelenti, hogy a közös tulajdon megszüntetésére irányuló szándék az I. r. alperes részéről is fennállt és annak érdekében maga is együttműködő magatartást tanúsított. A perbeli ingatlan sikertelen értékesítési kísérleteiből - figyelemmel a peres felek 2005. november 22. napja óta megnyilvánuló értékesítési szándékára - az az egyértelmű következtetés vonható le, hogy a közös tulajdonnak peres eljárás keretében, áverési értékesítéssel történő megszüntetése - mint az ingatlan értékesítésének további lehetséges módja - a peres felek érdekében áll, indokolatlannak nem tekinthető.

A peres felek a peres eljárást megelőzően, és a peres eljárás során sem tanúsítottak olyan magatartást, amely indokolná a perköltség viselésének általános szabályaitól való eltérést, így az elsőfokú bíróság helytállóan döntött, amikor az 1/2008. (V.19.) PK véleménnyel összhangban a kereseti illeték $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú viselésére kötelezte a felperest és az I. r. alperest azzal, hogy az ezt meghaladó költségüket maguk viselik.

Ezért az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése értelmében - lényegében helyes indokai szerint - helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperes másodfokú eljárásban felmerült költségének a megfizetésére, amelynek összegét - a kifejtett ügyvédi tevékenységre is figyelemmel - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (1), (2) bekezdés a.) pontja, valamint az (5)-(6) bekezdései alapján állapította meg azzal, hogy arra a rendelet 4/A. §-ának (1) bekezdése

alapján felszámította az ügyvédi tevékenység ellenértékét terhelő általános forgalmi adó összegét is.

Debrecen, 2010. október hó 08. napján

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

A kiadmány hitelül:

Kiadó