DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. III. 20.111/2011/3. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítélőtábla a Dr. Lukács Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: Dr. Lukács Edit ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek-, a Vass és Vass Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: Dr. Vass Ildikó ügyvéd) által képviselt alperes neve I. r., a személyesen eljáró alperes neve II. és alperes neve III. r. (alperesek címe), és a Dr. Ördög Judit jogi előadó által képviselt alperes neve (alperes címe) IV. r. alperesek ellen tulajdonközösség megszüntetése iránt indított perében, a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2011. január 19. napján kelt, 14.P.20.152/2010/20. számú ítélete ellen a felperes részéről 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2011. június 07. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, mellőzi a felperesnek az I. r. alperes javára perköltség fizetését, kötelezi az I. r. alperest, hogy az államnak külön felhívásra az abban foglalt időben és módon fizessen meg 180 000 (Egyszáznyolcvanezer) Ft feljegyzett kereseti illetéket, ezt meghaladóan pedig a felperes és az I. r. alperes a perrel felmerült saját elsőfokú költségeiket maguk kötelesek viselni; egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 100 000 (Egyszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes és az I. r. alperes 1997. augusztus 16. napján kötöttek házasságot, amelyből 1999. március 18. napján Z. és 2001. február 26. napján A. utónevű gyermekeik születtek.
A felperes és az I. r. alperes házasságát a ...-i Városi Bíróság a 33.P. .../2009/11. számú ítéletével 2009. november 23. napján jogerősen felbontotta. A házasfelek utolsó közös lakása a ... szám alatti ingatlanban volt, amelynek a használatát - a ...-i Városi Bíróság 33.P. .../2009/11. számú végzésével jóváhagyott - egyezségükben 2009. november 23. napján akként rendezték, hogy azt megosztottan használják: az I. r. alperes használja kizárólagosan a nagyszobát, míg a másik két félszobát kizárólagosan a felperes, az egyéb helyiségek közös használata mellett.
Jelenleg az ingatlan használata akként valósul meg, hogy a felperes és az I. r. alperes közösen használják a nagyszobát, míg a két gyerek külön-külön a két félszobát.
A per megindításakor az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a ...-i ... hrsz. alatt felvett, a valóságban ... szám alatti ingatlan tulajdonosai 457/915 arányban az I. r. alperes, 229/915-229/915 arányban a II. és a III. r. alperesek voltak. A IV. r. alperesnek a II. és III. r. alperesek tulajdoni illetőségén jelzálogjoga áll fenn.
A felperes és az I. r. alperes a házasságkötésüket követően, 1997. év őszétől kezdődően kezdtek el építkezni az I. r. alperes különvagyoni telkére. A ... Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 1999. december 18-án adta ki a felperes és az I. r. alperes részére a felülépítményre a használatbavételi engedélyt.
A telek használata a felperes és az I. r. alperes, valamint a II-III. r. alperesek között elkülönül. A felperes és az I. r. alperes telekrésze felülépítménnyel együtt körbekerített, a II-III. r. alperesek felülépítménye ikerházszerűen egy fal érintkezésével mellé van építve.
A perbeli ingatlan felperes és I. r. alperes tulajdonát képező részének üres beköltözhető forgalmi értéke 2010 decemberében 15 200 000 Ft, a lakott értéke 9 120 000 Ft, a részben lakott értéke 12 160 000 Ft volt.

A felperes keresetében azt kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy a ... szám alatti ingatlanban 152/915 arányban tulajdonjogot szerzett, és az így létrejött közös tulajdont akként szüntesse meg, hogy a megállapított tulajdoni illetőségét az I. r. alperes váltsa magához 6 000 000 Ft megfizetése ellenében.
Az II-III-IV. r. alpereseket a fentiek tűrésére kérte kötelezni, az I. r. alperest pedig a perköltségében marasztalni.

Az I. r. alperes jogalapjában a felperes kereseti kérelmét nem ellenezte, de a perrel felmerült költsége megfizetésére a felperest kérte kötelezni.

A II-III-IV. r. alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték.

A peres felek a tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelem vonatkozásában a 2010. december 14. napján tartott tárgyaláson az elsőfokú bíróság által jóváhagyott egyezséget kötöttek, amelyben megállapodtak, hogy a ... szám alatt található ingatlanban az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől eltérően a felperest 134/915, az I. r. alperest pedig 323/915 tulajdoni illetőség illeti meg házastársi vagyonközösség jogcímén. Az elsőfokú bíróság rendelkezett az ingatlanügyi hatóságnál a megváltozott tulajdonjogi állapotok bejegyzése iránt.

A felperes - az I. r. alperes teljesítőképességének hiányára tekintettel - a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetét akként változtatta meg, hogy a perbeli ingatlan árverési értékesítésének elrendelését kérte.

Az I. r. alperes ellenezte a közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetését. Előadta, hogy annak esetén nem hajlandó az ingatlant elhagyni és azt az árverési vevő rendelkezésére bocsátani.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét alaptalannak találta.
A Ptk. 148. § (1)-(3) bekezdései, valamint a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának a PK. 10. számú állásfoglalás meghaladottá nyilvánításáról és a közös tulajdon megszüntetésének egyes kérdéseiről szóló 1/2008. (V.19.) véleményében (továbbiakban: 1/2008. PK vélemény) foglaltakra tekintettel megállapította, hogy a lakás a volt házastársak közös tulajdonában áll, és a lakás használatát a felek megállapodása rendezte. Ilyen esetekben pedig a használatra családjogi szempontok alapján feljogosított házastárs csak akkor kötelezhető vállalása nélkül a lakás elhagyására, ha a használat újrarendezésének a feltételei fennállnak, és ennek következtében a lakásból való távozásra kötelezése indokolt. Ebben az esetben a bíróságnak elsősorban arra kell törekednie, hogy a visszamaradó tulajdonostárs ingatlanhasználatát a tényleges szükségleteire korlátozza, és az életviteléhez szükséges elkülönült használatra alkalmas ingatlanrészek kiürítésére és birtokba bocsátására kötelezze.
Az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy a felperes és az I. r. alperes a lakás megosztott használatára jogosultak, amely békés légkörben valósul meg, az I. r. alperes nem tanúsít olyan magatartást, amely indokolná a felperes kizárólagos lakáshasználatra történő feljogosítását, a használat újrarendezésének feltételei tehát nem állnak fenn, és a felperes nem is terjesztett elő ilyen tartalmú keresetet.
Kiemelte, hogy a közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetésére csak végrehajtható módon kerülhetne sor. Az I. r. alperes bentlakása folytán részben lakott állapotban azonban csak akként lehetne a perbeli ingatlan árverési értékesítését elrendelni, ha az I. r. alperes kizárólagos használatában maradna egy lakószoba, az árverési vevő kizárólagos használatába kerülne két lakószoba, a többi helyiség közös használata mellett. Azonban az ilyen jellegű árverési értékesítés elrendelés olyan lakrész beköltözhetőségével, amely az árverési vevő és a bentlakó alperes „társbérletszerű" használatát eredményezné, nem végrehajtható.
Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, miután az I. r. alperes a megosztott lakáshasználati jogosultságánál fogva nem kötelezhető a lakásból való kiköltözésre, bennmaradása csak abban az esetben rendelhető el - részére használati jog alapítása mellett -, ha a lakás elkülönült használatra alkalmas lenne. Azt azonban a felek az eljárás során egyezően adták elő, hogy ennek a perbeli ingatlan nem felel meg. Az elsőfokú bíróság a döntése meghozatalakor a gazdasági viszonyok változása következtében előálló érdek és élethelyzetek megváltozásával is számolt, amelynek ismeretében az ingatlan árverési úton történő értékesítése még üres beköltözhető forgalmi értéken sem hajtható végre, ezért elutasította a felperes keresetét.
A felperes személyes költségmentességére tekintettel megállapította, hogy a kereseti illetéket, a szakértői díjat az állam viseli, ugyanakkor kötelezte a felperest az I. r. alperes részére 80 000 Ft ügyvédi munkadíjból eredő perköltség megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben a sérelmezett határozat hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára és annak keretében a közös tulajdon megszüntetésére való kötelezését kérte.
Arra az esetre, amennyiben az ítélőtábla a fellebbezését nem találná alaposnak, úgy az ítélet megváltoztatásával a perköltség-fizetési kötelezettsége alóli mentesítését, és az I. r. alperes perköltségében történő marasztalását kérte.
Állította, hogy az elsőfokú bíróság az 1/2008. PK vélemény rendelkezéseit nem megfelelően értelmezve utasította el a keresetét. Álláspontja szerint az elsőfokú eljárásban tartott utolsó tárgyaláson olyan körülményváltozásra került sor az I. r. alperes részéről, amely döntő mértékben megváltoztatta a per addig folyamatát. Megítélése szerint nem állapítható meg, hogy az I. r. alperes tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sértené a közös tulajdonnak a megszüntetése, mert az elsőfokú bíróság egyoldalúan az I. r. alperes javára értékelte a bontóperben kötött egyezséget, valamint nem vizsgálta sem a házasságuk megromlásához vezető okok kialakulásánál tanúsított magatartását, sem a tulajdon megállapítása és a közös tulajdon megszüntetése iránti per során tett nyilatkozatait és perbeli hozzáállását sem.
Kiemelte, hogy az I. r. alperes a házassági bontóper időtartama alatt több alkalommal azzal fenyegette őt, hogy - mivel az ingatlan-nyilvántartásban csak ő szerepel tulajdonosként - válásuk esetén az ott lakását nem fogja biztosítani.
Előadta azt is, hogy a lakáshasználatuk békés körülmények közti megvalósulása csak annak köszönhető, hogy ő rendkívüli módon alkalmazkodik az I. r. alperes és családja felé, teljesen háttérbe szorítva a saját és gyermekei érdekeit.
Állította, hogy a bontóper során nem volt olyan helyzetben, hogy albérletbe költözzön, ezért választotta az osztott lakáshasználatot. Hangsúlyozta, hogy az I.r. alperessel való együttlakásra kényszerítése sérti az érdekét, szeretne a gyermekeivel együtt nyugalomban élni, új életet kezdeni.
Álláspontja szerint az I. r. alperes abban a téves feltevésben tartotta őt, hogy az ingatlanból neki járó hányadot magához váltja, ebben a reményben kötötte meg a tulajdonjoga megállapítására vonatkozó egyezséget is.
Mindemellett megjegyezte, hogy korábban az I. r. alperes is úgy nyilatkozott, hogy lehetetlen egy fedél alatt élni a felperessel.

A perköltség fizetési kötelezettségével összefüggésben arra hivatkozott, hogy a per elhúzódásához az a tény vezetett, hogy a keresetben érvényesített tulajdoni igényét az I. r. alperes vitatta, bár később a tényállás teljes körű feltárását követően elismerte azt, és hajlandó volt egyezséget kötni, de a felperes perköltség igénnyel nem élt. Azonban az a körülmény, hogy utóbb az I. r. alperes - bár ígéretet tett, hogy magához váltja a felperesi tulajdoni hányadot - ezt még sem tette meg, a Pp. 80. § (2) bekezdésére figyelemmel megalapozza perköltség fizetési kötelezettségét, ugyanis indokolatlanul későn változtatta meg a nyilatkozatát. Állítólagos hitelfelvételre hivatkozott, holott előtte családi segítségből kívánta a felperesi tulajdoni illetőségét megváltani.

Az I. r. alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Az ítélőtábla a felperes fellebbezését kis részben - a perköltség vonatkozásában - találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg a peres felek előadásának, a rendelkezésre álló okirati bizonyítékoknak - különösen a felek által a bontóperben kötött egyezségben foglaltaknak - az egybevetésével és az egységes bírósági gyakorlat helytálló alkalmazásával helyes jogi következtetésre jutott, melynek cáfolatára a felperes fellebbezésében foglaltak - a per főtárgya tekintetében - nem voltak alkalmasak.

A felperes keresetében a ...-i ... hrsz. alatt felvett, ténylegesen ... szám alatti ingatlan közös tulajdonának a megszüntetését kérte az I. r. alperes ellen. A közös tulajdon megszüntetésének módjaként az I. r. alperest tulajdoni hányadának megváltására történő feljogosítását kérte 6 000 000 Ft megváltási ár ellenében, majd az I. r. alperes megváltási szándéka hiányában a közös tulajdon megszüntetésének módjaként az árverési értékesítést jelölte meg.
Az I. r. alperes családi segítséggel, illetve hitel felvétele útján késznek mutatkozott a felperesi tulajdoni hányad megváltására, azonban az ingatlanforgalmi szakértői vélemény ismeretében úgy nyilatkozott, hogy teljesítőképesség hiányában nem kívánja megváltani a felperes tulajdoni hányadát. Az ingatlan árverési értékesítését nem ellenezte, de az ingatlan kiürítésére nem vállalt kötelezettséget.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító döntése indokaként helyesen indult ki a peres felek speciális joghelyzetét meghatározó azon tényből, miszerint a felek a bontóper során kötött, a bíróság által jóváhagyott egyezségükben rendezték az ingatlan használatát, amikor is annak osztott használatában állapodtak meg. Mivel az I. r. alperes, mint bentlakó tulajdonostárs a lakásból való kiköltözésre nem vállalt kötelezettséget, a lakás elhagyására csak akkor kötelezhető, ha a használat újrarendezésének a feltételei fennállnak, és ennek következtében a lakásból való távozásra kötelezése indokolt.
A perbeli esetben azonban a felperes a lakáshasználat megváltoztatása iránt kereseti kérelmet nem terjesztett elő.
Megjegyzi az ítélőtábla, hogy - mivel meghaladottá váltak a bírói gyakorlat által korábban alkalmazott PK. 10. számú állásfoglalásnak a „lakottsággal és beköltözhetőséggel" kapcsolatos iránymutatásai - az 1/2008. PK véleménynek a lakottsággal és a beköltözhetőséggel kapcsolatos álláspontja alapot szolgáltat arra, hogy önmagában a közös tulajdon megszüntetésének okán sor kerüljön a lakáshasználat megváltoztatására. Ha családjogi érdekek sérelmével nem jár, a lakáshasználat oly módon is megváltoztatható, hogy csupán az ingatlan árverésének sikere esetén terhelje a felet a kiköltözés kötelezettsége. Ezen gyakorlatnak a jogpolitikai indoka abban áll, hogy a lakáspiac kialakulása, a keresleti-kínálati viszonyok ismeretében ma már a kisebb településeken sem megoldhatatlan a lakásból kiköltözésre kötelezett fél elhelyezésének önerőből történő megoldása, az ingatlan üres beköltözhető értéken történő értékesítése pedig a bennlakó érdekét is szolgálja.
Nem vitatható az a felperes által hivatkozott érvelés, hogy a házasság felbontása után a felek kényszerű közös lakhatása hosszútávon mindkét fél érdeksérelmével jár, adott esetben azonban az érdeksérelem feloldása feltételezte volna a lakáshasználat

megváltoztatását, és ennek függvényében a közös tulajdon megszüntetését. Ennek hiányában az elsőfokú bíróság helyesen vizsgálta az ingatlan részben lakott állapotban történő értékesítésének lehetőségét, amelyet helytállóan mellőzött.
A perbeli ingatlan elkülönült használata - az ingatlan objektív feltételei folytán - nem biztosítható, a részben lakott értékesítés szükségképpen társbérletszerű használatot eredményezne, ami pedig a gazdasági viszonyok változása következtében előálló érdek- és élethelyzetek megváltozása folytán ma már nem támogatható.
A felek az ingatlan közös tulajdonának megváltással történő megszüntetését nem kérték, ezért ennek eshetőségét az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, más kérdés, hogy a közös tulajdon peren kívüli megszüntetése esetén a feleknek célszerű ennek lehetőségével számolni, akár alacsonyabb megváltási ár, akár részletekben történő teljesítés megfontolásával.
Az ítélőtábla a felperes fellebbezésében felhozott érvelést a lakáshasználat megváltoztatására irányuló kereseti kérelem hiányában nem értékelhette, azonban részben figyelembe vette azt a perköltségre vonatkozó rendelkezése körében.
Az elsőfokú bíróság a pervesztes felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az I. r. alperes perköltségének megfizetésére, míg a felperes személyes költségmentessége folytán a feljegyzett kereseti illeték és szakértői díj az állam terhén maradt.
A felperes alappal kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte, hogy a per tárgyát nemcsak a közös tulajdon megszüntetése, hanem a felperes tulajdoni igényének megállapítása - helyesen tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének tűrése - is képezte, amely tárgyban a felek - bizonyítási eljárás részbeni lefolytatása után - a felperes kereseti kérelmétől kevéssé eltérő mértékben kötöttek egyezséget. Egyebekben pedig a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét.

Mindezekre tekintettel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, mellőzte a felperes kötelezését az alperes javára perköltség megfizetésére, és kimondta, hogy a peres felek az elsőfokú eljárással felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni.

Az ítélőtábla a felperes személyes költségmentessége folytán feljegyzett kereseti illeték fele összegének (6 000 000 Ft után számított 360 000 Ft illeték 1/2-ének) 180 000 Ft-nak a megtérítésére kötelezte a fentiekben kifejtettek alapján az I. r. alperest az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó a költségmentesség szabályairól a bírósági eljárásban tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (Kmr.) 13. § (2) bekezdése a 15. § (1) és (3) bekezdései alapján, figyelemmel a Pp. 81. § (2) bekezdésére is.
A Kmr. 14. §-a alapján állapította meg az ítélőtábla, hogy az elsőfokú eljárásban felmerült és állam által előlegezett szakértői költséget az állam viseli, ugyanis a felperes teljes személyes költségmentességet, az I. r. alperes pedig az állam által előlegezett szakértői díj vonatkozásában részleges költségmentességet kapott.
A felperes fellebbezése csak a perköltségre vonatkozóan részben vezetett eredményre, ezért a Kmr. 14. §-a alapján a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a másodfokú eljárásban felmerült saját perköltségét (ügyvédi munkadíj) maga köteles viselni.
Köteles továbbá az I. r. alperes számára megfizetni a jogi képviseletével felmerült ügyvédi költségből eredő perköltségét, amelynek az összegét az ítélőtábla a Pp. 79. § (1) bekezdése alapján hivatalból határozta meg a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja és (5)-(6) bekezdésének figyelembevételével, arra is tekintettel, hogy az I. r. alperes jogi képviselője írásbeli fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Debrecen, 2011. június hó 07. napján

Szilágyiné Dr. Karsai Andrea sk a tanács elnöke, Dr. Drexlerné Dr. Karcub Edit sk előadó bíró, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiadó