

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Szél Gábor ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Kis Magdolna pártfogó ügyvéd alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. január 19. napján kelt 20.P.22.227/2009/13. számú ítélete ellen az részéről 15. és 17. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezéseit nem érinti, fellebbezett rendelkezését megváltoztatja, és az alperes perköltségfizetési kötelezettségét mellőzi.

Megállapítja, hogy az alperes részére kirendelt ... pártfogó ügyvéd díját teljes egészében a felperes viseli. Erről az elsőfokú bíróság értesíti a jogi segítségnyújtó szolgálatot.

A le nem rótt 24.000 (Huszonnégyezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... utca szám alatti ingatlan tulajdonjogát a felperes és az alperes öröklés jogcímén, egymás között egyenlő - 1/2-1/2 - arányban szerezték meg. Tulajdonszerzésüket követően az ingatlant birtokba vették, azonban azt ténylegesen nem használják. A felek a perbeli ingatlant értékesíteni kívánták, azonban ez nem vezetett eredményre. Az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatalakor a perbeli ingatlan forgalmi értéke 17.900.000 forint, a legkisebb árverési vételára a forgalmi érték 90%-a, 16.100.000 forint volt.

A felperes végleges kereseti kérelmében a közös tulajdon megszüntetését kérte, elsődlegesen oly módon, hogy az alperes váltsa magához a felperes tulajdoni illetőségét, másodlagosan árverési értékesítés elrendelését kérte.

Az alperes a közös tulajdon megszüntetésétől nem zárkózott el, úgy nyilatkozott, hogy anyagi és jövedelmi viszonyai folytán nem teljesítőképese, ezért a felperes tulajdoni hányadát magához váltani nem tudja, az árverési értékesítés elrendelését ellenezte. Álláspontja szerint az ingatlan a legkedvezőbben ingatlanközvetítő útján értékesíthető, azonban ettől a felperes elzárkózott.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont az ingatlan árverési értékesítésének elrendelésével szüntette meg, a legkisebb árverési vételárát 16.100.000 forintban határozta meg. Rendelkezése szerint sikeres árverés esetén a befolyt vételárát a peres felek között egyenlő - 1/2-1/2 - arányban kell felosztani, amennyiben magasabb árverési vételárát sikerül elérni, azt ugyanebben az arányban kell a felek között felosztani. Megkeresni rendelte a földhivatalt a perfeljegyzés törlése végett, továbbá kötelezte az alperest arra, hogy fizessen meg a felperesnek 400.000 forint plusz áfa összegű perköltséget. Rendelkezése szerint az állam által előlegezett 167.400 forint költséget és a 780.000 forint le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Tényként állapította meg, hogy a peres felek megegyezés hiányában nem tudták peren kívül értékesíteni az ingatlant, ezért a felek közös érdekét szolgálja, hogy a közös tulajdon megszüntetésére sor kerüljön. Kiemelte: önmagában az, hogy az alperes a szabadpiacon való értékesítést tartja megfelelőnek, nem elegendő ok a kereset elutasításához. Teljesítőképesség hiányában egyik peres fél sem vállalta a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetését, az elsőfokú bíróság ezért az elsődleges kereseti kérelmet nem találta teljesíthetőnek. Megjegyezte: az ingatlan megosztható lenne természetben, de a társasház alapító okiratának módosítását senki sem kezdeményezte, így a közös tulajdon megszüntetésének egyetlen lehetséges módja az árverési értékesítés. Az elsőfokú bíróság az ingatlan legkisebb árverési vételárát a perben beszerzett szakértő aggálytalan véleménye alapján határozta meg. Kifejtette: az alperes a perre okot adott, ezért az 1/2008. PK vélemény, valamint a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperest - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján - a felperest képviselő ügyvéd munkadíjának megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a perköltség fizetési kötelezettségének mellőzését kérve. Állítása szerint a perbeli ingatlan adásvétel útján történő értékesítése a felperes magatartása miatt hiúsult meg, ugyanis a felperes mindig magasabb vételárát kívánt elérni, ezért a felperes a per folyamán valójában mindvégig ellenezte az árverés útján történő értékesítést. Előadta: sem a szakértő kirendelését, sem az általa megállapított árat nem kifogásolta, így a továbbiakban az árverés útján történő értékesítést sem ellenezte, mivel betegsége miatt minél hamarabb hozzá szeretne jutni örökségéhez. Állítása szerint az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy az alperes mindenáron a piaci értékesítést tartotta megfelelőnek, ugyanis az alperes egyetlen vevőt sem keresett, nem hozzá érkeztek vételi ajánlatok, a felperes volt az, aki az ingatlan forgalmi értékének szakértő általi megállapítása után is szabadpiaci vevőkkel tárgyalt.

Az alperes fellebbezése megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem keretei között felülbírálván [Pp. 253. § (3) bekezdés] megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a perköltségviselés elbírálásához szükséges mértékben feltárta, az arra alapított elsőfokú ítéleti döntéssel azonban nem értett egyet.

Az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatala idején irányadó 1/2008. (V. 19.) polgári kollégiumi vélemény VIII. g) pontja értelmében 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.

Az alperes a perbeli ingatlan közös értékesítését már a 2007. november 28-án kelt válaszlevelében sem ellenezte, a per folyamán csatolta az általa a ... ingatlanközvetítő irodának adott megbízási szerződést, és aláírta a felperes részéről az ... ingatlanközvetítő irodának adott megbízást is, ezzel szemben a felperes csak állította, de a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt módon - saját előadásán túl - semmivel nem bizonyította, hogy az alperes az ingatlan közös értékesítésében nem tanúsított együttműködő magatartást. A jelen esetben a rendelkezésre álló perbeli adatokból azt lehetett megállapítani, hogy az alperes sem a pert megelőzően, sem a perben nem hátráltatta a közös tulajdon megszüntetését. A közös tulajdon megszüntetésére irányuló szándék az alperes részéről is fennállt, és annak érdekében együttműködő magatartást tanúsított. Az a körülmény, hogy az alperes - akárcsak a felperes - a per folyamán is az ingatlan - utóbb sikertelennek bizonyult - szabadpiaci értékesítését részesítette előnyben, nem tekinthető olyan magatartásnak, amely a perköltségviselés általános szabályától való eltérést indokolná, mert nem támasztja alá az alperes rosszhiszeműségét, illetve perelhúzó magatartását.

Az előzőekben írottak alapján az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a felperest képviselő ügyvéd munkadíjából álló perköltség megfizetésére kötelezte az alperest. A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta.

Az alperes fellebbezése eredményre vezetett, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdésére, 86. § (3) bekezdésére és 87. § (2) bekezdésére figyelemmel megállapította, hogy az alperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának viselésére a felperes köteles, míg a részére engedélyezett költségmentességre figyelemmel az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a értelmében az állam viseli.

Budapest, 2011. október 14.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s. k.
bíró