



Fővárosi Ítéltábla

17.Pf.20.637/2021/4.

A Fővárosi Ítéltábla dr. Nagy Viktor ügyvéd (felperesi képviselő címe) által képviselt Felperes1 cím.) felperesnek – a Biczi és Turi Ügyvédi Iroda (Cím5, ügyintéző: dr. Turi György ügyvéd) által képviselt Alperes1 (alperes címe.) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2021. június 3. napján meghozott 27.P.20.301/2019/41. számú ítélete ellen az alperes 43. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet:

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

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] A felperes elsődleges keresetében kérte a helység1 hrsz helyrajzi szám alatt felvett, legelő, kivett haszonállattartó telep megjelölésű ingatlanon (a továbbiakban: ingatlan) a peres felek között fennálló közös tulajdon megszüntetését akként, hogy az ő ½-ed tulajdoni illetőségét 89.850.000 forint megváltási ár ellenében adja a bíróság az alperes tulajdonába, és kötelezze az alperest a 89.850.000 forint megváltási ár 15 nap alatt történő megfizetésére. A megváltási ár megfizetésének igazolását követően kérte a földhivatal1 megkeresését az alperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében. Másodlagosan kérte a közös tulajdon árverési értékesítés útján történő megszüntetését és a vételár tulajdonostársak közötti ½ - ½-ed arányban történő felosztását azzal, hogy az ingatlan legkisebb árverési vételárát 160.000.000 forintban jelölte meg. Érvényesített jogként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:83. § (1) és az 5:84. § (1)-(3) bekezdését jelölte meg.

[2] Az alperes érdemi ellenkérelmében a közös tulajdon megszüntetésének elsődleges módját nem ellenezte, azonban a megváltási ár megfizetését csak részletekben vállalta, a másodlagos kereset elutasítását kérte. Az általa számított 53.910.000 forint összegű megváltási árat akként vállalta megfizetni, hogy 15 napon belül megfizet a felperesnek 5.000.000 forintot, ezt követő három évben évente további 15.000.000 forintot, míg a negyedik évben 3.910.000 forint összegű részletet.

[3] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes és alperes közös tulajdonát elsődlegesen akként szüntette meg, hogy a felperes  $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni illetőségét az alperes tulajdonába adta 89.850.000 forint megváltási ár megfizetése ellenében. Kötelezte az alperest, hogy 90 nap alatt fizesse meg a felperesnek a megváltási árat. Vagylagosan, arra az esetre, amennyiben az elsődleges megszüntetési mód teljesítésére megállapított határidő eredménytelenül eltelt, a bíróság elrendelte a közös tulajdon megszüntetését árverési értékesítés útján. Az ingatlan legkisebb árverési vételárát 160.000.000 forintban állapította meg, amelyből az árverés sikere esetén a felperest és az alperest fejenként 80.000.000-80.000.000 forint illeti meg. Rögzítette, hogy amennyiben az árverés során magasabb vételárat sikerül elérni, a többletet a felperes és alperes között  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$ -ed arányban kell elosztani. Kötelezte az alperest az árverés sikere esetén az ingatlan egészének az árverési vevő birtokába bocsátására, azaz az ingatlan árverés napjától ingóságaitól való kiürítésére és elhagyására 30 nap alatt. A bíróság a peres feleket tulajdoni hányaduk arányában  $\frac{1}{2}$  -  $\frac{1}{2}$ -ed arányban kötelezte a végrehajtási eljárási költségek viselésére. Az ítélet szerint alperes viseli továbbá a tulajdonjoga ingatlannyilvántartási bejegyzésével kapcsolatosan felmerülő költséget. Úgy rendelkezett, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresi a földhivatal, hogy a megváltási ár megfizetésének igazolását követően a felperes  $\frac{1}{2}$ -ed tulajdoni illetőségét törölje, és az  $\frac{1}{2}$  tulajdoni illetőséget az alperes nevére jegyezze be közös tulajdon megszüntetése jogcímén, valamint az ingatlanra elrendelt perfeljegyzést törölje. Kötelezte az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 182.750 forint szakértői díjat, és megállapította, hogy ezt meghaladóan a perben felmerült költségeiket a felek maguk viselik. Kötelezte a felperest és az alperest, hogy fejenként 750.000 - 750.000 forint kereseti illetéket külön felhívásra fizessenek meg az államnak.

[4] Az ítélet indokolásának a fellebbezés szempontjából releváns részében kifejtette, hogy a sikeres árverés napjától számított 30 napos teljesítési határidő engedélyezésével rendelkezett az alperes kiköltözési és birtokba adási kötelezettségéről. Rámutatott, hogy a másodlagos rendelkezés csak akkor hatályosul, ha az elsődleges megszüntetési mód teljesítésére megállapított határidő eredménytelenül eltelt.

[5] Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy az ítéltábla a birtokba bocsátásra szabott 30 napos határidőt 60 napra emelje fel.

[6] Fellebbezésének indokolásában a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 369. § (1), 344. § (2) és 383. § (2) bekezdésére hivatkozott. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság a teljesítési határidő megszabásakor nem mérlegelte a felek méltánylást érdemlő érdekeit és a kiürítési kötelezettség természetét sem. Előadta, hogy az ingatlan valójában egy haszonállattartó telep, az ott tárolt ingóságok elvitele, azok tárolásának megoldása 30 napnál jóval hosszabb időt vesz igénybe. Ennek költsége is van, amelyet az árverési vételárból tudna fedezni. Fellebbezésén az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 48. §-ára hivatkozással 8.000 forint fellebbezési illetéket rótt le.

[7] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Kifejtette, hogy az ítéletben megszabott 30 napos határidővel az elsőfokú bíróság értékelte és mérlegelte a felek méltányos érdekeit. A lovarda nagyrészt ugyanis üresen áll, csak a két külön bejáratú szoba van használatban. Ezek kiürítése 1-2 napon belül elvégezhető. Megjegyezte továbbá, hogy az alperes nem az ítélet indokolásával szemben nyújtott be fellebbezést, hanem az árverési értékesítéssel kapcsolatos rendelkezést támadta, ezért a fellebbezési illeték alapjául az árverési vételár összege szolgál.

[8] A fellebbezés alaptalan.

[9] A fellebbezés az alperest a közös tulajdon másodlagos megszüntetési módja esetén terhelő kiürítési kötelezettség teljesítési határidejének megváltoztatására irányult, ezért az ítélet egyéb rendelkezései a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerőre emelkedtek, melyeket másodfokú felülbírálat nem érintett. A felülbírált körben az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete jogszerű, azzal teljes egészében egyetértett, a fellebbezésben foglaltakra tekintettel mindössze az alábbiakat emeli ki.

[10] A Pp. 344. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bíróság a határozatban megállapított kötelezettség teljesítésére rendszerint 15 napos határidőt szab. A (2) bekezdés szerint, ha ez a felek méltányos érdekeinek mérlegelése alapján, illetve a kötelezettség természete miatt indokoltnak mutatkozik, a bíróság a határozatában 15 napnál rövidebb vagy hosszabb teljesítési határidőt is megszabhat.

[11] A perbeli esetben az alperest terhelő kötelezettség az ingatlanok az árverési vevő birtokába bocsátása, az ingatlan kiürítése és elhagyása volt. Erre a kötelezettségre az elsőfokú bíróság a törvényben megállapított általában irányadó 15 napos határidőnél kétszer hosszabb, 30 napos határidőt szabott. A fellebbezésben foglaltakkal ellentétben tehát figyelembe vette az alperesi kötelezettség jellegét.

[12] Helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a 30 napos határidő annak teljesítésére elegendő. Ennek elsődleges oka az, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye szerint az ingatlanon található felépítmény üzemen kívül van (19. számú szakvélemény, 8., illetőleg 22. oldal), és a felek perbeli előadásai is arra utaltak, hogy csupán a padlástérben található, lakás céljára szolgáló helyiségek vannak használatban. A szakvéleményhez csatolt fényképeken sem látható nyoma annak, hogy a telephelyen ténylegesen állattartás folya. Ebből következően az alperesi kötelezettség lényegesen nem tér el a közös tulajdon megszüntetése iránti perekben szokásos kötelezettségektől: egy lakás céljára szolgáló helyiségcsoportot kell kiüríteni és birtokba adni. Erre a 30 napos határidő elegendő.

[13] A 30 napos határidő megfelelőségének megítélésakor azt sem lehet szem elől tévesztetni, hogy ez a kötelezettség az alperes számára csak másodlagos. Abban az esetben terheli, ha az elsődleges kötelezettségének nem tesz eleget. Márpedig az elsődleges

kötelezettség teljesítésére az elsőfokú bíróság 90 napos teljesítési határidőt biztosított az alperesnek, aki már az ítélet meghozatalakor tudatában volt annak, hogy az ingatlanból a megváltási ár megfizetésének elmulasztása esetén ki kell költöznie. Ezt is mérlegelve az alperesnek megfelelő idő állt rendelkezésére, hogy felkészüljön az ingatlan birtokba adására.

[14] Ezen túlmenően a megszabott 30 napos határidő a sikeres árverés napjától kezdődik, melyet végrehajtási cselekmények előznek meg, amelyek az ingatlan kiürítéséhez való felkészülésre rendelkezésre álló időt ugyancsak meghosszabbítják.

[15] Alaptalanul hivatkozott az alperes a kiköltözés költségvonzatára is. E tekintetben ugyanis az alperes – előadásával ellentétben – bizonyosan nincs az árverésen befolyt vételárra utalva. Ellenkérelmében ugyanis maga adta elő, hogy részletekben ki tudná fizetni a megváltási árat. Ennek keretében 15 napon belül vállalta az első 5.000.000 forintos részlet megfizetését. Ebből következően 5.000.000 forint mobilizálható pénzeszköze bizonyosan van, amely összeg feltétlenül elegendő az ingatlan kiürítésére, az ott tárolt ingóságok elszállítására és elhelyezésének megoldására.

[16] Mindezek alapján az elsőfokú bíróság által megszabott teljesítési határidő megváltoztatásának nincs indoka, ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

[17] Az alperes eredménytelenül fellebbezett, azonban a felperes fellebbezési ellenkérelmében a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint a másodfokú perköltségét nem számította fel, ezért őt a Pp. 83. § (1) bekezdése ellenére a Pp. 82. § (3) bekezdés második mondata alapján másodfokú perköltség nem illeti meg.

[18] Alaptalanul kifogásolta a felperes a lerótt fellebbezési illeték összegét, mivel a 8.000 forintos határozott összegű fellebbezési illeték az Itv. 48. §-a értelmében nem csak az ítélet indokolását támadó fellebbezés esetén irányadó, hanem akkor is, ha a fél a teljesítési határidőt teszi vitássá.

Budapest, 2022. január 6.

László s. k.  
bíró

dr. Gyuris Judit s. k.  
dr. Kollár Zoltán s. k.  
a tanács elnöke  
bíró

dr. Örkényi  
előadó