



Fővárosi Ítéltábla

7.Pf.20.245/2021/8.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Matyi Mária Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Matyi Mária ügyvéd) által képviselt felperes (irányítószám település, utca, házszám) felperesnek – dr. Póth Antal ügyvéd (irányítószám1 település, utca, házszám1) által képviselt Judit Webberley (I.r. alperes címe) I. rendű, jogtanácsos kamarai jogtanácsos által képviselt II. rendű alperes (II.r. alperes címe.) II. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése és használati díj felemelése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2021. február 10. napján kelt 68.P.23.768/2017/66-I. számú ítélete ellen a felperes részéről 67. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet:

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

Kötelezi a felperest, hogy – 15 napon belül – fizessen meg az I. rendű alperesnek 400.000 (Négy százezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A ingatlan címe1 szám alatt lévő, 418 m² alapterületű, műemléki jelentőségű, szám1 helyrajzi számú, telephely megjelölésű (perbeli) ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban (személyenként 209/418 hányadban) a felperes és az I. rendű alperes közös tulajdonában áll. Az ingatlanra 2005. március 8-i lejáratlal beépítési kötelezettséget jegyeztek be az települési Önkormányzat javára. A II. rendű alperest az ingatlan 6 m² nagyságú területére kiterjedő vezetékJog illeti meg.

[2] Az ingatlant az I. rendű alperes apja és üzlettársa vásárolták meg 1949-ben azzal az elképzeléssel, hogy ott építik újjá a ingatlan címe2. szám alatt volt, lebombázott gyárat, ami az I. rendű alperes édesanyja családjának a tulajdonában állt. Az ingatlan $\frac{1}{2}$ részét az 1950-es években államosították, de az államosítás nem érintette az I. rendű alperes édesapja, személyi tulajdoni hányadát. Az I. rendű alperes az államosítás időszakában országba

költözött, és a rendszerváltásig nem tért vissza országra; az 1980-as években indította meg az 1961. január 18-án elhunyt édesapja után a hagyatéki eljárást. Az ingatlan 1/2 részére kiterjedően öröklés jogcímén 1996. szeptember 16-i hatállyal jegyezték be tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

[3] Az ingatlant (annak teljes területét, nemcsak az államosított 1/2 részét) az egykori cég1 Vállalat használta, egybevonva azt a szomszédos, ingatlan címe1. szám alatti ingatlannal. Ekkor létesítették azokat a raktárakat, amelyek a telek teljes hosszában ma is a perbeli ingatlanon állnak.

[4] A privatizáció időszakában a felperes férjének a vállalkozása, a cég2 Kft. az 1992. január 3-án megkötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a fatelepet (a ingatlan címe1. szám alatti ingatlant és az azzal egy természeti egységet alkotó perbeli ingatlan 1/2 részét) és ott 2012-ig építőanyag telepet üzemeltetett. A cég2 Kft. 1996 szeptemberében elbirtoklásra alapított tulajdoni pert indított az I. rendű alperes édesapja ellen; az eljárás során az I. rendű alperes jogutódként bejelentette az ingatlan 1/2 részének kiürítésére és használati díjának a megfizetésére irányuló igényét. Az I. rendű alperes által indított perben a bíróság úgy szabályozta a perbeli ingatlan használatát, hogy annak a ingatlan címe1. számú ingatlan felé eső fele részét a cég2 Kft. kizárólagos használatába, míg a ingatlan címe3. számú ingatlan felé eső fele részét az I. rendű alperes kizárólagos használatába adta; a felperest a használat megosztásáig havi 127.000 forint, míg az I. rendű alperest a használat megosztásától kezdődően havi 8.650 forint többethasználati díj megfizetésére kötelezte.

[5] Az I. rendű alperes 2007-ben a kizárólagosan használt ingatlanrész határvonalára kerítést állított fel, ingatlanrészén saját ingóságait, valamint vendéglátáshoz használatos bútorait tárolja.

[6] A felperes a cég2 Kft.-vel szemben vezetett bírósági végrehajtás keretében, árverésen vásárolta meg a perbeli ingatlan 1/2 részét, tulajdonjogát 2016. február 18-i hatállyal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A kizárólagos használatában lévő 209 m² alapterületű ingatlanrészt 2018 januárjában az ügyvezetése alatt működő cég3 Kft. ingyenes használatába adta. A cég3 Kft. bérbe adta az ingatlanrészt a cég4 Kft.-nek, amely a ingatlan címe1. szám alatti ingatlannak is a bérlője. Az egybefüggően használt ingatlanrészen „utcai vendéglátásra” alkalmas kiszolgáló egységek (lakókocsik) találhatóak.

[7] A ingatlan címe1. szám alatti ingatlan jelenleg a felperes lányának a tulajdonában áll.

[8] A hatályos építési szabályzat ezen a területen zárt sorú beépítést ír elő, a homlokzatmagasságnak el kell érnie a 15 métert. A perbeli ingatlan önállóan is beépíthető, de

nincsen akadálya a ingatlan címel. szám alatt lévő ingatlan és a perbeli ingatlan összevonásának az együttes beépítésük céljából.

[9] A felperes keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:84. § (1) bekezdése alapján kérte a perbeli ingatlan közös tulajdonának a megszüntetését akként, hogy a bíróság őt jogosítsa fel az I. rendű alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának a megváltására; a megváltási ár összegét a szakvélemény alapján a keresetlevélben megjelölt 35.000.000 forintról felemelte 68.000.000 forintra. A II. rendű alperessel szemben keresete a közös tulajdon megszüntetésének a tűrésére irányult. Előadta: a rendszerváltás óta családjának a vállalkozásai használták a perbeli ingatlant, ennek a folytonossága továbbra is fennállna, ha azt a ingatlan címel. szám alatti ingatlannal összevonva társasházzal építenék be. A hasznosításnak ez a módja lenne a leggazdaságosabb, egyben település belvárosának az arculatát is pozitívan formálhatná. Keresetében kérte továbbá, hogy a keresetlevél 2017. október 11-i benyújtásától kezdődően a bíróság emelje fel az I. rendű alperes által fizetendő többlethasználati díjat 8.650 forintról havi 86.500 forintra.

[10] Az I. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, de kérte, hogy a bíróság őt jogosítsa fel a felperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának a megváltására, vállalta, hogy 68.000.000 forintot megfizet a felperes részére. Előadta: érzelmileg is kötődik az ingatlanhoz, szeretné megvalósítani szülei álmát, és kialakítani ott egy olyan cukrászdát, illetve kekszüzemet, amely nivójában is emelné a terület jelenlegi alacsony szintű vendéglátóipari ellátását. Hangsúlyozta: ez a terve nem csak a meglévő raktárépület korszerűsítésével, hanem az ingatlan vegyes funkciójú beépítésével is megvalósítható, aminek részéről nincsen pénzügyi akadálya. Ennek érdekében 164.629.225 forint megváltási ár megfizetésére tett egyezségi ajánlatot a felperes részére, amit a felperes nem fogadott el. A lehető legmagasabb vételár elérése érdekében az ingatlan árverési értékesítését indítványozta. A többlethasználati díj felemelésére irányuló kereset elutasítását kérte.

[11] A II. rendű alperes az őt megillető vezetékjog érintetlenül hagyása esetén nem ellenezte a vele szemben érvényesített kereset teljesítését.

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlan közös tulajdonát oly módon szüntette meg, hogy a felperes 209/418 tulajdoni hányadát 68.000.000 forint ellenérték megfizetése fejében az I. rendű alperes tulajdonába adta; kötelezte az I. rendű alperest, hogy a 68.000.000 forint összegű megváltási árat 30 napon belül fizesse meg a felperesnek. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy a megváltási ár teljes kiegyenlítésének igazolását követően közös tulajdon megszüntetése jogcímén jegyezze be az I. rendű alperes tulajdonjogát a felperes tulajdonaként nyilvántartott $\frac{1}{2}$ ingatlanhányadra. A felperest és a II. rendű alperest a tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetésének a tűrésére kötelezte. Az I. rendű alperes által fizetendő többlethasználati díj összegét 2017. október 1-től kezdődően havi 40.230 forintra, 2018. január 1-jétől kezdődően havi 41.200 forintra, 2019. január 1-től kezdődően havi 42.350 forintra emelte fel. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 730.575 forint perköltséget.

[13] Döntésének jogi indokolása szerint a közös tulajdon megszüntetéséről a Ptk. 5:84. § (1) alapján határozott; az elsődlegesen alkalmazandó módozatként megjelölt természetbeni megosztásra nem volt lehetőség, ezért a következő módozatra áttérve azt vizsgálta, hogy az igazolt teljesítőképességgel rendelkező két társtulajdonos közül melyiküknek fűződik méltányolhatóbb érdeke a másik társtulajdonos tulajdoni hányadának a megváltásához. Rámutatott: az ingatlannak a bíróság által szabályozott használati módjára figyelemmel tulajdonosi jogait csak a felperes képes gyakorolni, de kizárólag azért, mert a ingatlan címe1. szám alatti szomszédos ingatlan egy családtagjának tulajdonában áll. Ha azonban a ingatlan címe1. szám alatti ingatlan is többemeletes épülettel lenne beépítve (mint a ingatlan címe3. szám alatti ingatlan), úgy a felperes is korlátozva lenne a birtoklás, használat és hasznosítás gyakorlásában, ugyanúgy, ahogy jelenleg az I. rendű alperes. Az ingatlannak a hosszanti (hosszirányú) megosztása ugyanis lehetetlenné teszi az I. rendű alperes számára a gazdaságos és észszerű ingatlanhasználatot. A tulajdonostársak közötti konszenzus hiányában nem alakult ki közöttük együttműködés az ingatlan esetleges közös hasznosításáról, amit megnehezít, hogy a felperest döntően pénzügyi, gazdasági érdekek vezérlik, míg az I. rendű alperesnek az érzelmi motiváltsága az erősebb, noha mindketten alapvetően gazdasági megfontolásból alakították ki elképzeléseiket az ingatlan egészének a jövőbeli hasznosításáról. Az tény, hogy a ingatlan címe1-42. szám alatti ingatlanok összevonása és együttes hasznosítása gazdaságosabb, mint a két ingatlan külön-külön hasznosítása, és a felperest ez a jelentős vagyoni érdek motiválja, hiszen a cégének ez az üzleti érdeke és családjának is jelentős előnyökkel járhat. A felperes gazdasági célja azonban telekegyesítés nélkül is (a lánya tulajdonában álló szomszédos ingatlan beépítésével) megvalósítható, míg az I. rendű alperesnek csak a perbeli ingatlanhoz van családi kötődése. Azt is figyelembe vette, hogy a felperes csak öt éve társtulajdonosa az ingatlannak, és azt egészen más célból hasznosítja, mint korábban a férje. Ezzel szemben az I. rendű alperes a szívügyének tekinti, hogy megvalósítsa az édesapja által e célból megvásárolt ingatlanon az egykori nagyhírű keksz- és cukrászüzemet. Ez a terv a jelenlegi építési szabályok szerint megvalósítható, a területi főépítész véleménye szerint nincs akadálya cukrászdát is magában foglaló vegyes funkciójú épület létrehozásának.

[14] További megállapítása szerint a perben beszerzett szakértői vélemény szerint a meglévő raktárépület felújítása annak ellenére sem lehetetlen, hogy az nem mutatkozik gazdaságosnak. Rámutatott: a társtulajdonosok a tulajdonjog teljességével rendelkeznek, így nem aszerint kellett kiválasztania a megváltásra feljogosított társtulajdonost, hogy melyikük elképzelése, gazdasági célja a szebb, a jobb, a kivitelezhetőbb.

[15] Mindezt mérlegelve az I. rendű alperes oldalán jelentkező érzelmi motiváltságot tekintette olyan többletnek, amelyre a döntését alapította. Az I. rendű alperes családja ugyanis több mint 70 éve, az I. rendű alperes pedig – ugyan ingatlan-nyilvántartáson kívül, de – több mint 60 éve tulajdonnal rendelkezik a perbeli ingatlanon. Az I. rendű alperes érzelmi motiváltsága olyannyira erős, hogy számára az ingatlan „minden pénzt megér”, amit az is tükröz, hogy a kirendelt szakértő által meghatározott forgalmi érték közel 2,5-szeresét ajánlotta fel a felperes tulajdoni hányadáért. Az I. rendű alperes, amint azt a történelmi, politikai viszonyok megengedték, fellépett tulajdonjoga gyakorlása érdekében, birtokba vette az ingatlant, megtette a szükséges intézkedéseket tulajdonjoga védelmében. Minderre

tekintettel az I. rendű alperest jogosította fel a felperes tulajdoni hányadának a megváltására, a megváltási árat a kirendelt szakértő véleménye alapján határozta meg 68.000.000 forintban.

[16] A szakértői vélemény alátámasztotta, hogy az időmúlásra és az ingatlanok forgalmi értékének a változására figyelemmel az I. rendű alperes által fizetendő használati díj aránytalanul alacsony, ezért azt felemelte.

[17] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 81. § (1) bekezdése alapján a felperes által lerótt kereseti illetéket és a szakértői költségeket megosztotta a felperes és az I. rendű alperes között, míg az ügyvédi költségeikről úgy rendelkezett, hogy azt maguk viselik.

[18] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést; elsődlegesen annak részbeni megváltoztatását kérte akként, hogy a másodfokú bíróság őt jogosítsa fel az I. rendű alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának a megváltására 68.000.000 forint ellenérték fejében. Másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére irányult.

[19] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogszabályellenesen járt el, amikor a társtulajdonosok érdekeit csak abban a körben vizsgálta, hogy megvalósítható-e az elképzelésük. Az elsőfokú bíróságnak a gazdasági érdekeket is a lehető legszélesebb körben kellett volna vizsgálnia, és nem kellett volna túlzó jelentőséget tulajdonítania a rendkívül nehézkesen mérhető érzelmi kötődésnek. Rámutatott: az I. rendű alperes személyes előadása és ügyvédje útján megtett nyilatkozatai azt tükrözik, hogy az ingatlanon cukrászdát kíván üzemeltetni, amit a meglévő raktárépület felújításával kíván megvalósítani. A szakvéleményből kitűnően a meglévő épület nem alkalmas cukrászüzemi funkcióra, az felújítással sem tehető erre alkalmassá. A cukrászüzem a raktárépület elbontását követően új, korszerű épület építése által lenne megvalósítható. A legfontosabb szakértői megállapítás az, hogy az I. rendű alperesi tervek a jelenlegi építési előírásoknak nem felelnek meg, mivel a raktár merőlegesen helyezkedik el az utcára. Hangsúlyozta: az épület rendkívül rossz állapotban van, tetőszerkezete rákkeltő azbesztet is tartalmaz, így az elbontása közérdek lenne. Az I. rendű alperes elképzelései azonban még új épület építésével sem lennének megvalósíthatóak, mivel az általa vázolt földszintes, legfeljebb kétszintes cukrászda nem érné el a minimálisan megállapított 15 méteres magasságot. Az I. rendű alperesnek nincsen határozott elképzelése a jövőben kialakítandó cukrászdáról, a nyilatkozatai csupán azt tükrözik, hogy ott egy cukrászdát kíván létesíteni. Ezzel szemben ő hivatalos tervdokumentációt csatolt a felépíteni kívánt társasházról, a szakvélemény szerint az megvalósítható, és a szomszédos ingatlan összevonásával a perbeli ingatlan is jóval optimálisabban hasznosítható.

[20] További érvelése szerint az I. rendű alperes 1996 óta nem tett érdemi lépést a közös tulajdon megszüntetésére vagy a használati mód megváltoztatására, az pedig, hogy

több, mint 20 évig késlekedett az ingatlan tulajdonjogának a rendezésével, kizárja, hogy elsőbbséget élvezzen vele és a méltányolható gazdasági érdekével szemben.

[21] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem tulajdonított kellő jelentőséget az ő részéről fennálló érzelmi kötődésnek, holott az ingatlan 1992 óta a családja tulajdonában áll, azóta azt a családi vállalkozások szakadatlanul használják. Tulajdonjogának a megszerzése is az érzelmi kötődését támasztja alá, hiszen nem hagyta veszni az ingatlant, hanem a 35.000.000 forintos becsértéket jóval meghaladóan, 48.000.000 forintért vásárolta meg, és a vételárat a magánvagyonából teljesítette. Vele szemben az I. rendű alperes valódi érzelmi kötődése a ingatlan címe2. szám alatti ingatlanhoz fűződik, ahol a családi cukrászdájuk (kekszgyárak) üzemelt. Az I. rendű alperes csak édesapja hagyatéki eljárásának a befejezését követően, 1996-ban vált az ingatlan társtulajdonosává, ekkor az ő családja már négy esztendeje tulajdonosként használta az ingatlant. Valójában az I. rendű nem tett semmit annak érdekében, hogy ott cukrászdát nyithasson. Téves az a megállapítás, hogy az I. rendű alperes a piaci ár 2,5-szeresét ajánlotta fel megváltási árként, hiszen az I. rendű alperes a becsatolt magánszakértői vélemény alapján úgy vélte, hogy ennyi a piaci ára az 1/2 tulajdoni hányadnak. Hangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes a lehető legmagasabb áron megvált volna tulajdonától, ami az érzelmi kötődés mélységét cáfolja.

[22] Az elsőfokú bíróságnak azt is értékelnie kellett volna, hogy az I. rendű alperes egyetlen alkalommal sem fizetett részére többlethasználati díjat. Annak is jelentősége van, hogy az I. rendű alperes országban élte az életét, idős korára és egészségügyi állapotára figyelemmel ritkán látogat országra, így életszerűtlen, hogy a kilencvenes éveiben itt kezdjen nagy volumenű vállalkozásba annak ellenére, hogy a hazai üzleti életben teljesen járatlan.

[23] Az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése mellett azzal érvelt: a szakértő általa indítványozott személyes meghallgatása egyértelműsíthetné, hogy az I. rendű alperes gazdasági célja az általa vázolt formában nem valósítható meg.

[24] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint téves a felperesnek az az alapfelvetése, amely szerint az elsőfokú bíróság egyetlen „méltányolhatóbb érdek” két oldalát vizsgálta érzelmi és gazdasági szempontból. Az elsőfokú bíróság nemhogy nem szűkítette le a tényállás vizsgálatát a felperes által megjelölt érdek két oldalára, hanem a tényállást teljes terjedelmében, a felek körülményeire tekintettel kimerítően vizsgálta és abból helyes következtetéseket vont le.

[25] Kiemelte: a kerületi főépítési iroda hatósági állásfoglalása szerint a perbeli ingatlan és a ingatlan címe1. szám alatti ingatlan külön-külön is beépíthető társasházzal, így nincs szükség a két ingatlan összevonására ahhoz, hogy a felperes a szomszédos telken társasházat építhessen. A szakvélemény kiegészítése azt is bizonyítja, hogy az ingatlanon lévő épület felújítása műszakilag elvégezhető. A főépítési iroda állásfoglalása megerősítette:

cukrászda építésére van műszaki és jogi lehetőség, a vendéglátás funkciót semmi nem tiltja, és nem is korlátozza. A felperes az általa csatolt tervdokumentációt figyelmen kívül hagyta, és a bizonyítékok közül csak azoknak tulajdonított jelentőséget, amelyek az ő álláspontját támasztják alá.

[26] Hangsúlyozta: befektető bevonása esetén a felperes az ingatlan egy részét azonnal továbbadná, ami egyáltalán nem méltányolható ok az őt illető tulajdon elvonására. A szomszédos telek tulajdonosának és további harmadik személyeknek, befektetőknek és hitelezőknek az ő kárára való gazdagodása szintén nem olyan méltányolható ok, amely indokolná tulajdonjoga elvonását. A felperes tévesen hivatkozott arra, hogy az önkormányzat új társasház építését támogatja, az önkormányzat valójában sem nem támogatja, sem nem gátolja a társasházak építését, semleges álláspontot képvisel, jelen perben csupán annyit nyilatkozott: az összevont telken építendő lakóépület lehetősége is fennáll a jogszabályok alapján.

[27] Álláspontja szerint a felperes nem kötődik az ingatlanhoz, hiszen sashalmi gyökerekkel rendelkezik, és városrészben lakik. Ő viszont kényszerű okokból hagyta el a hazáját, így megélhetése miatt hosszú ideig nem tudta gyakorolni tulajdonosi jogait. Az általa becsatolt tervrajzok azonban alátámasztják, hogy lehetősége van országra életvitelszerűen visszatérni, és arra is lehetősége van, hogy lakhatását a perbeli ingatlanon oldja meg, attól sincsen elzárva, hogy mások segítségével megvalósítsa édesapja álmát. Hangsúlyozta: az öröklés az örökhagyó halálával bekövetkezik, így az ingatlanak 1961 óta a társtulajdonosa. Sérelmezte, hogy a felperes diszkriminatív módon többször utalt idős korára, holott a felperes maga is időskorú. Hangsúlyozta azt is, hogy a felperes már évekkel azelőtt elvált a férjétől, mielőtt árverezett a tulajdonába került $\frac{1}{2}$ részre. Ez a körülmény is azt támasztja alá, hogy a felperes eltávolodott a korábbi családi vállalkozásoktól, amit megerősített az eljárás elején tett személyes nyilatkozata is. A felperes családjának a tulajdonában álló cégek tevékenységét elemezve kifejtette: a felperes családjának közvetve vagy közvetetten több országli ingatlan áll a tulajdonában, míg ő egyetlen országli ingatlan $\frac{1}{2}$ részének a tulajdonjogával rendelkezik, a családi vállalkozások üzleti gyakorlata pedig azt tükrözi, hogy a fizetési képesség ellenére hiányzik a fizetési készség.

[28] A Fővárosi Ítéltábla a veszélyhelyzet során érvényesülő egyes eljárásjogi intézkedések újbóli bevezetéséről szóló 112/2021. (III. 6.) Korm.rendelet 27. § (1)-(2) bekezdése értelmében tárgyaláson kívül bírálta el az elsőfokú bíróság ítélete ellen bejelentett fellebbezést.

[29] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett az a része, amelyben felemelte az I. rendű alperes által a felperesnek fizetendő többlethasználati díj összegét; az elsőfokú bíróság ítéletének ezt a részét a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata nem érintette [rég. Pp. 228. § (4) bekezdés].

[30] A felperes fellebbezése megalapozatlan.

[31] Az elsőfokú bíróság a releváns szakkérdések tisztázásával felderítette a tényállást; arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, és lényegét tekintve az ahhoz fűzött jogi indokolást is osztotta. A fellebbezésre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletéből kiemelte az érdemi döntést alátámasztó releváns indokokat, amelyeket a fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben előadott érveléshez igazodóan kiegészített a következőkkel.

[32] A régi Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy van-e ok az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére. A felperes azzal érvel a hatályon kívül helyezés mellett, hogy az I. rendű alperes által tervezett építkezés „jogszerű megvalósíthatatlanságával” kapcsolatos kétségek eloszlatásához szükségesnek mutatkozhat a szakértő meghallgatása. A felperes lényegében a bizonyítási eljárás kiegészítésének a szükségességére utalt, ennek fogatosítása érdekében akkor kerülhet sor az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére, ha a bizonyítás olyan nagyterjedelmű, hogy annak fogatosítása a másodfokú eljárás keretein belül nem valósítható meg [rég Pp. 252. § (3) bekezdés].

[33] A szakértő szóbeli meghallgatása nem ide tartozik, hiszen a meghallgatásnak a – felperes által indítványozott – tárgya egyetlen szakkérdésre adott válasz további kifejtése lenne. Ez a bizonyítás nem olyan összetett és időigényes, hogy fogatosítására a fellebbezési eljárás során ne lenne lehetőség, – szükségessége esetén – a szakértő meghallgatását a Fővárosi Ítéltábla is fogatosíthatná, ezért az eljárási szabályok ebből az okból nem teszik lehetővé az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését. A Fővárosi Ítéltábla az előzőekben már rámutatott, hogy a szakkérdések tisztázása az elsőfokú eljárás során megtörtént, a bizonyítás kiegészítésére egyáltalán nem volt szükség, így a Fővárosi Ítéltábla a feltárt bizonyítékok és a rendelkezésre álló adatok alapján az ügy érdemében hozta meg döntését.

[34] A fellebbezés korlátaira figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetet elbíró rendelkezésére szorítkozott. A fellebbezés nem érintette a közös tulajdon megszüntetésének az elsőfokú bíróság által alkalmazott módozatát, továbbá a megváltási ár összegét sem, ezeket a kérdéseket ezért a Fővárosi Ítéltábla sem vizsgálhatta; a fellebbezés tartalmára figyelemmel kizárólag arról kellett döntenie, hogy az elsőfokú bíróság helyesen választotta-e ki a társtulajdonosok közül a megváltásra feljogosított tulajdonostársat.

[35] A közös tulajdon megváltással történő megszüntetését szabályozó törvényi rendelkezés, a Ptk. 5:84. § (1) bekezdésének a második fordulója nem ad kimerítő felsorolást azokról a szempontokról, amelyeket figyelembe kell venni a tulajdonostárs megváltásra való feljogosítása feltételeinek a vizsgálata során. A törvényi rendelkezés szövegéből az

kétségkívül kitűnik, hogy a megváltásra feljogosított tulajdonostársnak rendelkeznie kell a megváltás útján tulajdonába kerülő ingatlanrész ellenértékével. Adott esetben ennek a feltételnek mindkét tulajdonostárs megfelelt, hiszen – a szakértő által meghatározott forgalmi érték erejéig – mindketten igazolták teljesítőképességüket. A törvényi rendelkezéshez fűzött kommentár szerint ilyen az esetben a bíróságnak az eset összes körülményeinek a figyelembevételével, érdekmérlegelési szempontok alapján kell döntenie arról, hogy a megfelelő teljesítőképességgel rendelkező tulajdonostársak közül kit jogosít fel a másik tulajdonostárs tulajdoni hányadának a magához váltására.

[36] A Kúria közzétett eseti döntéseiben megjelenő töretlen bírói gyakorlat azt tükrözi: a közös tulajdon megszüntetésénél, ezen belül a megváltásra feljogosított tulajdonostárs kiválasztásánál olyan megoldásra kell törekedni, amely az érdekegyensúly szempontját leginkább szolgálja. Vizsgálni kell, hogy a közös tulajdon megszüntetésének a bíróság által alkalmazott módja nem sérti-e valamelyik fél méltányos érdekét, a közös tulajdon megszüntetésének az eredményeként ugyanis egyik tulajdonostárs sem juthat a másik rovására indokolatlan és méltánytalan vagyoni előnyhöz.

[37] Az elsőfokú bíróság az előzőekben vázolt elvek mentén hozta meg a döntését, amelyből kiindulva a Fővárosi Ítéltáblának abból a szempontból kellett elbírálnia a fellebbezést, hogy a felperes megváltásra való feljogosítása jobban szolgálná-e a társtulajdonosok eltérő érdekeinek a kiegyensúlyozását. Ennek a kérdésnek a megválaszolása során a Fővárosi Ítéltábla a következőket vette figyelembe.

[38] A felperes érveinek az áll a középpontjában, hogy a közös tulajdon megszüntetését követő hasznosítás megvalósíthatósága, továbbá nagyobb mérvű gazdaságossága azt indokolja, hogy a bíróság őt jogosítsa fel a megváltásra. Az I. rendű alperes által tervezett beruházás megvalósíthatatlanságára vonatkozó fellebbezési érvelése azonban nem áll összhangban a bizonyítékokkal. A kiegészítő szakértői vélemény ugyanis egyértelműen megállapítja, hogy az I. rendű alperes kizárólagos használatában lévő ingatlanrészen álló épület felújítása műszakilag elvégezhető (52. sorszám alatt csatolt kiegészítő szakértői vélemény 9. oldala). A közös tulajdon megszüntetése során az nem értékelhető az I. rendű alperes hátrányára, hogy ez a felújítás gazdaságtalan, mivel annak költségei messze meghaladnák egy új épületnek a létesítési költségeit, hiszen e költségeknek a vállalása kizárólag az I. rendű alperes érdekkörébe esik, ha „neki megéri”, akkor nem lehet a számára gazdaságtalan vállalkozást a hátrányára értékelni. Ettől függetlenül a felújítás gazdaságtalanságával azért nem kellett foglalkozni, mert az I. rendű alperes a megvalósulási terv benyújtásával kifejezésre juttatta, hogy az ingatlanon olyan vegyes funkciójú ingatlanegyüttest kíván létesíteni, amelyben más funkciójú helyiségek csoportok (lakások) mellett kialakítja a terveinek megfelelő cukrászdát is. A szakértői vélemény szerint erre lehetőség van, az építésiügyi előírások betartásával az épület felépíthető. Az építési iroda állásfoglalása szerint az I. rendű alperes által tervezett „nagyon unikális, extra, tradicionális és nívós vendéglátást” az önkormányzat engedni és támogatni fogja (57. sorszám alatt csatolt I. rendű alperesi előkészítő irat).

[39] A vendéglátóhely kialakításának önmagában az nem lehet a gátja – ahogy ezt a felperes a fellebbezésében megjegyezte –, hogy jelenleg nem megoldott az ingatlan közműellátottsága. A közművekre való csatlakozás ugyanis megoldható, mivel az utcában húzódó közműhálózat alkalmas a további terhelésre, a közművekre való rácsatlakozásnak műszaki akadálya nincsen.

[40] A kifejtettek szerint az I. rendű alperes által tervezett beépítés – a felperes álláspontjától eltérően – megvalósítható, ám az – a szakértői vélemény szerint – kevésbé gazdaságos, mintha a perbeli ingatlan a ingatlan címel. számú ingatlannal összevonva – a felperes által tervezett módon – társasházzal kerül beépítésre. A szakértő ezt a véleményét a műszaki szempontok figyelembevételével abból kiindulva alakította ki, hogy nagyobb (több lakást, illetve több más funkciójú helyiségegyüttest magában foglaló) társasház építése esetén fajlagosan kisebb területet foglalnának el a kiszolgáló helyiségek, pl. a lépcsőházak. Ez az értékelés csupán egy szempontot vett figyelembe, ezért önmagában nem lehet döntő jelentősége a közös tulajdon megszüntetése során, amelynek módját az összes körülmény összevetése után kell meghatározni.

[41] A felperes az általa tervezett beépítés „gazdaságosabb” voltát úgy értelmezte, hogy – az ő szóhasználatát követve – a „társasház projekt” nagyobb hasznot termel a megvalósítója számára, mint az I. rendű alperes által tervezett, a perbeli ingatlan önálló hasznosításával megvalósuló beépítés. Ebből következően az is eldöntendő kérdés, hogy az egyik társtulajdonos által elérhető nagyobb haszon mennyiben vehető figyelembe a közös tulajdon megszüntetése során. A felperes által elérhető haszon mértékét növeli a perbeli ingatlan speciális elhelyezkedése, ami abból ered, hogy a felperes lánya a szomszédos ingatlannak a tulajdonosa. A két ingatlan összevonásával elérhető nagyobb mérvű anyagi haszonból így a felperes lánya is részesülne, ami azonban a perbeli ingatlan közös tulajdonának a megszüntetésekor nem vehető figyelembe, hiszen a felperes lánya kívül esik a perbeli ingatlan társtulajdonosainak körén.

[42] Azt is figyelembe kell venni, hogy a perbeli ingatlan település belvárosában olyan helyen fekszik, ahol már elenyésző azoknak az ingatlanoknak a száma, ami ingatlanfejlesztés keretében társasházzal beépíthető. Amennyiben ilyen ingatlanfejlesztést – nem a felperes és családja, hanem – külső befektető kívánna megvalósítani, úgy ellentételeznie kellene az ingatlan speciális elhelyezkedéséből eredő többlet értéket. Nyilvánvalóan ennek a realizálását célozta az I. rendű alperes árverésre irányuló indítványa, amit azzal indokolt: ha már elveszti a tulajdonát, úgy a lehető legmagasabb árat szeretné érte kapni. E többlet értéknek a realizálásától zárja el az I. rendű alperest a felperes által tervezett építkezés megvalósítása, hiszen a közös tulajdon megszüntetése során alkalmazott ellenérték meghatározásakor a „fejlesztési” érték nem jelenik meg.

[43] A társtulajdonosok egymás közötti viszonyában a két ingatlan együttes hasznosításának a gazdaságosabb volta azt jelenti: az csupán az egyik tulajdonostárs, a felperes számára biztosít nagyobb haszonszerzési lehetőséget, amelyből az I. rendű alperes egyáltalán nem részesül(het). Ugyanakkor a nagy volumenű beruházás finanszírozásához – a

felperes által elismerten – szükség lesz külső személyek bevonására is, akik lehet akár befektető, akár hitelező. Ebben az esetben viszont az ingatlan speciális elhelyezkedéséből eredő többlet értéket – a tulajdonostársát kizorítva – egyedül a felperes realizálhatja, aki ilyen módon a társtulajdonosi körön kívül álló lányát is az I. rendű alperes hátrányára juttatja előnyösebb haszonszerzési pozícióba. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az ingatlan hasznosításának a felperes által tervezett módja olyan egyoldalú vagyoni előnyhöz juttatná a felperest, ami sértené az I. rendű alperes méltányos érdekeit.

[44] A gazdasági érdekek összevetésén túlmenően az elsőfokú bíróság azt is figyelembe vette, hogy a társtulajdonosok közül csak az I. rendű alperesnek áll fenn érzelmi kötődése az ingatlanhoz. A felperes személyes meghallgatása során maga is megerősítette: őt az a gazdasági cél motiválja, hogy a telekegyesítés után szeretné társasházzal beépíteni az ingatlant (12. sorszámú jegyzőkönyv). A felperestől eltérően az I. rendű alperes azt hangsúlyozta: édesapja terveit szeretné valóra váltani azzal, hogy az eredetileg is e célra megvásárolt ingatlanon a korábbi gyárhoz hasonló cukrászdát, illetve cukrászati üzemet létesít. Az I. rendű alperes az irányadó jogszabályokkal összhangban fejtette ki, hogy édesapja halálának az időpontjában megszerezte a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ részének a tulajdonjogát, a tulajdonjog átszállásához nem volt szükség a hagyaték átadásáról szóló közjegyzői eljárás befejeződésére [a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 598. §]. Ezzel összhangban az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy az I. rendű alperest 1961-től kezdődően az ingatlan ingatlan-nyilvántartáson kívüli társtulajdonosának kell tekinteni, annak ellenére, hogy tulajdonjogát évtizedekkel később, a hagyatéki eljárás lefolytatása után jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Annak ténye, hogy a perbeli ingatlan $\frac{1}{2}$ része 1949 óta az I. rendű alperes családjának a tulajdonában áll, továbbá az I. rendű alperesnek az a szándéka, hogy megvalósítsa apjának az ingatlanvásárlással kapcsolatos célját, olyan körülmények, amelyek az I. rendű alperes méltánylandó érzelmi motiváltságát támasztják alá. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a közös tulajdon megszüntetése során az előzőekben vázolt érzelmi kötődésnek kisebb mértékű a jelentősége, mint a felek gazdasági motivációjának, ám az nem olyan csekély mértékű, hogy teljesen figyelmen lehessen hagyni. Ennélfogva az elsőfokú bíróság nem sértette meg a mérlegelés szabályait, amikor a közös tulajdon megszüntetése során értékelte az I. rendű alperesnek az ingatlanhoz fűződő érzelmi kötődését is.

[45] A kifejtettek szerint a közös tulajdon megszüntetési módjának meghatározásakor elsődlegesen a társtulajdonosok gazdasági érdekeltisége jut jelentőséghez, de többlet tényezőként a felek érzelmi kötődésének az értékelése sem mellőzhető. A körülmények ilyen súlyozás mellett történő együttes értékeléséből az a következtetés vonható le, hogy a társtulajdonosok közötti érdekegyensúlyt sértené, ha a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatásával a felperest jogosítaná fel az I. rendű alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának a megváltására. A társtulajdonosok azonban nincsenek elzárva attól, hogy eltérjenek a bíróság ítéletétől, és egymás érdekeit kölcsönösen figyelembe véve, közösen együttműködve a perbeli és az ingatlan címe1. szám alatti ingatlan együttes hasznosításáról (beépítéséről) állapodjanak meg.

[46] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[47] A régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperes köteles megfizetni az I. rendű alperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségeit. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel, mérlegeléssel állapította meg.

település, 2021. május 5.

Dr. Kincses Attila s.k.

a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.

Dr. Istenes Attila s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: