

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.069/2012/2. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Szántai István ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Gyulai Bence ügyvéd által képviselt I. r., a (.....) hozzátartozó által képviselt III. r. és a személyesen eljáró IV. r. alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság (Szegedi Törvényszék) 2009. szeptember 9. napján kelt 13.P.20.328/2009/14. számú ítélete ellen a felperes részéről 15. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja**.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 200 000 (kettőszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 600 000 (hatszázezer) Ft másodfokú eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A kiskorú felperes az I. r. alperes unokája, a per folyamán elhunyt II. alperes (a IV. r. alperes jogelődje) dédunokája, míg a III. r. és a IV. r. alperes unokahúga. A peres felek egymás között egyenlő arányú közös tulajdonát képezi a **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** számú ingatlan. A felperes és a III. r. alperes tulajdoni illetőségét az I. r. alperes özvegyi haszonélvezeti joga terheli. A felperes az 1/4 tulajdoni hányadát akként szerezte, hogy a perben nem álló édesapja - az I. r. alperes néhai házastársa - halálát követően lefolytatott hagyatéki eljárás során örökrészét - a nevezett ingatlanrészt - a kiskorú felperesnek ajándékozta.

Az ingatlan két egymástól elkülönülő, önálló bejáráttal rendelkező, azonos beosztású, használatilag megosztott lakásból áll, amelyek egymás tükörképei. Az ingatlanban jelenleg az I. és a IV. r. alperes, továbbá a néhai II. r. alperes élettársa

lakik. A III. r. alperes huzamos ideje életvitelszerűen külföldön tartózkodik, nem kíván Magyarországra visszaköltözni. A felperes édesanyjával él közös háztartásban az anyja tulajdonát képező ingatlanban.

Az I. r. alperes 89 780 Ft nyugellátással, 55 600 Ft munkaviszonyból származó havi jövedelemmel rendelkezik, megtakarítása nincs, egy részletre vásárolt személygépkocsi és egy örökölt ingatlanhányad képezi a tulajdonát, amelyet nem hasznosít. A perbeli ingatlan fenntartási költségeinek túlnyomó részét ő fedezi.

A felperes keresetében a **(település neve, ingatlan címe)** szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését kérte elsődlegesen oly módon, hogy az alperesek megfelelő ellenérték fejében váltsák meg az 1/4 tulajdoni hányadát, míg másodlagos kereseti kérelme az ingatlan „műszaki megosztására” irányult. Keresete indokaként előadta, hogy tulajdoni hányadát használni, hasznosítani nem tudja, míg a megváltási árból ingatlant vásárolna, amelyet bérbe adna, a bevételből pedig tőkét képezne. Az ingatlan műszaki megosztása esetén a részére kialakítandó lakást ugyancsak bérbeadás útján kívánná hasznosítani.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. és a II. r. alperes ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a kereset alkalmatlan időpontban került előterjesztésre, a felperes igényét visszaélésszerűen gyakorolja. A megváltási ár teljesítésére személyi és vagyoni körülményeik folytán nem képesek, míg az ingatlan műszaki megosztása esetén lakhatásuk a lényegesen kisebb ingatlanrészben annak kedvezőtlen beosztása miatt nem lenne megfelelően biztosított. Kiemelték, a felperes az édesanyja tulajdonát képező ingatlanban lakik, a perbeli ingatlan használatára nincs szüksége. A III. r. alperes ellenkérelmében hangsúlyozta, hogy a perbeli ingatlanban nem lakik, következésképpen nem kötelezhető a felperes tulajdoni hányadának megváltására.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest 600 000 Ft eljárási illeték állam javára történő megfizetésére, míg az I. r. alperes javára 300 000 Ft, a II. r. alperes javára 150 000 Ft perköltségben marasztalta. Ítélete indokolásában az 1/2008-as PK. véleményben foglaltakra utalással kiemelte, a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítható, ha a tulajdonostárs a jogát visszaélésszerűen gyakorolja, illetve, ha az adott körülmények között a közös tulajdon megszüntetése a többi tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti. Az elsődleges kereseti kérelem kapcsán megállapította, hogy az I. és a II. r. alperes életkörülményei, vagyoni, jövedelmi viszonyai nem teszik lehetővé számukra a megváltási ár megfizetését, életkorukra, alacsony jövedelmükre tekintettel kölcsön felvétele sem várható el tőlük. A III. r. alperes védekezését megalapozottnak ítélte, miután a felperesi tulajdoni hányad megváltására ő, mint bent nem lakó tulajdonostárs nem kötelezhető. Hangsúlyozta, a felperes lakhatása édesanyja ingatlanában megoldott, a közös tulajdon megszüntetésével törvényes képviselőjének egyetlen célja a kiskorú javára történő vagyongyűjtés, ami a közös tulajdon megváltás útján való megszüntetését nem teszi lehetővé. Az ingatlan

műszaki megosztására sem látott módot, miután az hátrányosan befolyásolná a kialakult használatot, a jelenlegihez képest kisebb életteret biztosító lakások kialakításához vezetne, és ez a bentlakó tulajdonostársak érdekeit súlyosan sértené. A közös tulajdon megszüntetése az I. és II. r. alperesi jogelőd oldalán kirívó méltánytalanságot eredményezne, ezzel szemben a felperes indokolatlan előnyökhöz jutna.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést annak megváltoztatása, a keresetnek helyt adó döntés meghozatala iránt. A közös tulajdon megszüntetésének módjait illetően lényegében fenntartotta az elsőfokú eljárás során kifejtett álláspontját. Kiemelte, az elsőfokú bíróság a III. r. alperes vagyoni, jövedelmi viszonyai vonatkozásában bizonyítást nem folytatott le, amely a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetése esetén elengedhetetlen, így a tényállás hiányos. A III. r. alperes a perbeli ingatlanba bármikor visszatérhet, így nincs elvi akadálya annak, hogy a felperes tulajdoni hányadát megváltsa. Álláspontja szerint szakértői bizonyítást igényel annak megállapítása, hogy az ingatlan műszaki megosztása a bentlakók érdekeinek megóvása mellett milyen módon biztosítható. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az ezt érintő bizonyítási indítványának nem adott helyt, megítélése szerint műszaki szakértő bevonása nélkül a másodlagos kereseti kérelem nem bírálható el. A fentiek tisztázása érdekében - szükség esetén - az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, új eljárás lefolytatását és újabb határozat meghozatalát kérte. Az elsőfokú bíróság által megállapított és alperesek javára fizetendő perköltség összegét az ügy jellegére és bonyolultságára tekintettel aránytalanul magasnak ítélte, ezért kérte annak leszállítását.

Az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, fenntartva az elsőfokú eljárásban kifejtett jogi álláspontját. A fellebbezés kapcsán kiemelte, a III. r. alperes az ingatlanban nem lakik, így hozzájárulása nélkül a felperesi tulajdoni hányad megváltására nem kötelezhető, ebből következően a jövedelmi helyzetének vizsgálata is szükségtelen. A felperes az elsőfokú eljárás során a közös tulajdon természetbeni megosztására vonatkozóan konkrét bizonyítási indítványt nem tett, mindössze arra kérte a szakértő kirendelését, hogy az ingatlan műszakilag megosztható-e, ez pedig álláspontja szerint nem szakértői kérdés. Ebből következően a Pp. 235. §-ában foglaltak szerint a felperes a szakértői bizonyítás iránti indítványát a fellebbezési eljárás során már nem terjesztheti elő. E mellett az 1/2008-as PK. véleményben foglaltak szerint a felperesnek kell bizonyítania - a változási vázrajz, jogerős közigazgatási engedély és egyéb iratok beszerzése útján -, hogy az ingatlan műszakilag megosztható, e perbeli cselekmények pedig szakértői bizonyítással nem helyettesíthetők. Egyebekben utalt arra, hogy a felperes által javasolt megosztási mód eredményeként a számára kialakítandó lakrész rendeltetésszerű használatra nem lenne alkalmas, és egyben az ingatlan jelentős értékcsökkenését eredményezné. Álláspontja szerint az elsőfokú ítéletben meghatározott perköltség összege a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban áll, így a felperes ezt érintő fellebbezése ugyancsak alaptalan.

A fellebbezési eljárás során a II. r. alperes elhunyt, jogutódaként III. rendű alperes neve IV. r. alperes perbelépett.

Az eljárás félbeszakadásának tartama alatt bekövetkezett változásokat illetően az I. r. alperes előadta, hogy a perrel érintett ingatlan állaga folyamatosan romlik, a felmerült hibák csak több millió forintos beruházás eredményeként lennének orvosolhatók. Utóbb az alperesek vagyoni helyzetében kedvező változás nem következett be, a bentlakó tulajdonostársak a felperesi tulajdoni hányad megváltására változatlanul nem képesek. Lényegesnek ítélte, hogy a gazdasági válság miatt az ingatlanok árai oly mértékben leestek, hogy a perbeli ingatlan értékesítése a tulajdonostársak érdekeit kifejezetten sértené, emellett nem hagyható figyelmen kívül az a körülmény sem, hogy a felperes tulajdoni hányadát az I. r. alperes haszonélvezeti joga terheli, így a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetése esetén a másik tulajdonostárs csak e joggal terheltten szerezhethné meg az ingatlan tulajdonjogát.

A IV. r alperes fellebbezési ellenkérelmében ugyancsak az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés **alaptalan.**

A közös tulajdon megszüntetésére a Ptk. 148. § (1)-(3) bekezdésének rendelkezései értelmében természetbeni megosztással, magához váltással és a közös tulajdon tárgyainak értékesítésével kerülhet sor. A megosztás fenti módjai egyben azok törvényi rangsorát is jelentik, a sorrendiség szem előtt tartásával azonban a bíróságnak szabad mérlegelési jogköre van abban, hogy az adott esetben legmegfelelőbb módot alkalmazza. A mérlegelési és döntési jogkör annyiban korlátozott, hogy a bíróság nem választhatja azt a módot, amelyik ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik (Ptk. 148. § (4) bekezdés).

Az elsőfokú bíróság által is hivatkozott 1/2008. (V.19.) PK. vélemény VII. pontjában foglaltak szerint a megszüntetésnek akadályát képezheti, ha azt olyan időben kérik, amikor az a tulajdonos érdekeit - figyelemmel a helyi viszonyokra és a személyi körülményekre is - súlyosan sérti. Az ítélőtábla osztja az elsőfokú bíróság álláspontját a tekintetben, hogy az alperesek érdekeit a jelenlegi helyzetben súlyosan sértené a közös tulajdon megszüntetése. Az elsőfokú bíróság ítéletében számos olyan, az alperesek oldalán jelentkező méltányos, a kereseti kérelem teljesítése esetén súlyosan sérülő érdeket sorolt fel, amelyek a közös tulajdon fenntartását indokolják. Az ítélőtábla az elsőfokú bíróság által felsorakoztatott érvekkel maradéktalanul egyetért, azokat az alábbiakkal kívánja kiegészíteni.

A felperes keresetében egyfelől a perbeli ingatlan "műszaki megosztását" kérte. Ez a kérelem tartalmát tekintve megfelel a közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetésének, amelynek feltételei azonban a perbeli esetben nem állnak fenn. Erre ugyanis csak abban az esetben van lehetőség, ha arra az ingatlan

adottságainál fogva alkalmas, továbbá, ha a megosztás nem jár jelentékeny értékcsökkenéssel, nem gátolja a rendeltetésszerű használatot [Ptk. 148. § (3) bekezdés] és a külön jogszabályban előírt követelményeknek is megfelel. Az ingatlanon fennálló

közös tulajdon természetbeni megosztása iránti kérelem alaposságát a bíróság csak akkor vizsgálhatja, ha a fél csatolta az építésügyi hatóság telekalakítást engedélyező jogerős határozatát és a földhivatal által záradékolt telekalakítási tervet, illetve szükség szerint a külön jogszabályban felsorolt egyéb okiratokat. Önmagában ugyanis az a körülmény, hogy az ingatlan esetlegesen használatilag megosztható, nem jelenti egyidejűleg a természetbeni megoszthatóságot is. Helytállóan hivatkozott arra az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében, hogy a szükséges engedélyek beszerzése a felperes kötelezettsége volt, arra azonban nincs peradat, hogy a hatósági eljárást megindította volna, illetve ennek érdekében határidő engedélyezését sem kérte. Megjegyzendő, hogy a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. § (4) bekezdése értelmében amennyiben a közös tulajdon természetbeni megosztás útján történő megszüntetéséhez szükséges telekalakítás a telken fennálló építményt részekre osztaná, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az építményt elbontják, áthelyezik, vagy ha a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá a belső épületgépészeti hálózat és a tartószerkezetek, valamint a tetőzet és tetőfedés teljes szétválasztásával és a közműcsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké (épületrészekké) alakították át. A felperes által vázolt műszaki megoldás azonban - azon túl, hogy az súlyosan sértené az alperesek méltányolható érdekeit - a fenti jogszabályi követelményeknek nyilvánvalóan nem felel meg.

Nem hagyható figyelmen kívül az az I. r. alperes által is hivatkozott körülmény sem, amely szerint a felperes tulajdoni hányadát az I. r. alperes hasznélvezeti joga terheli. A Ptk. 157. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint hasznélvezeti jogánál fogva a jogosult a más személy tulajdonában álló dolgot birtokában tarthatja, használhatja és hasznait szedheti, azaz e jogosultságok a tulajdonost megelőzően a hasznélvezőt megilletik. Erre figyelemmel abban az esetben, ha az ingatlan természetbeni megosztásának egyéb okból akadálya nem lenne, a felperes a neki jutó ingatlanhányadot - éppen a hasznélvezeti jogra tekintettel - használni, hasznosítani nem tudná, következésképp a megosztás e módja eredményeként annak fenti célja nem lenne megvalósítható. Egységes az ítélkezési gyakorlat abban, hogy a hasznélvezeti jog csak a hasznélvező hozzájárulása (lemondó nyilatkozata) folytán szűnhet meg, a lemondást a hasznélvezetre jogosult akarata ellenére bírósági ítélettel kikényszeríteni nem lehet. Az I. r. alperes a perben a közös tulajdon megszüntetésének bármely módját illetően lemondó nyilatkozatot nem tett, hasznélvezeti jogát fenn kívánja tartani, így az a közös tulajdon megszüntetése esetén sem törölhető a jelenleg felperest megillető tulajdoni hányadról.

A közös tulajdon megszüntetésének másik módja, azaz a közös tulajdon megváltással történő megszüntetése kapcsán az elsőfokú bíróság által kifejtett indokokkal az ítélőtábla maradéktalanul egyetért. Tény, hogy a III. r. alperes a perbeli ingatlanban életvitelszerűen nem lakik, ezt támasztja alá az a körülmény is, hogy a

per során külföldi címhelyről kellett idézni. A közös tulajdon megszüntetése során azonban nem kötelezhető a megváltási ár megfizetésére, ezáltal a másik tulajdonostárs tulajdoni hányadának megváltására az a tulajdonostárs, aki az érintett ingatlanban nem lakik. Erre figyelemmel a III. r. alperessel szemben ilyen tartalmú marasztaló határozat nem hozható,

így vagyoni, jövedelmi viszonyainak vizsgálata is szükségtelen volt, annak mellőzését a felperes fellebbezésében megalapozatlanul sérelmezte.

A másodfokú eljárás során - a II. r. alperes halála folytán - perbeli jogutódlásra került sor, így erre figyelemmel vizsgálni kellett, hogy a perbelépő és a perbeli ingatlanban lakó IV. r. alperes kötelezhető-e a megváltási ár megfizetésére. A IV. r. alperes a fellebbezési eljárás során teljesítőképessége hiányára hivatkozással kérte a kereset elutasítását, az ítélet tábla ugyanakkor nem ítélte szükségesnek e körben a tényállás felderítését, a IV. r. alperes jövedelmi, vagyoni körülményeinek értékelését, miután a jogvita eldöntése szempontjából nem ennek, hanem annak a körülménynek van döntő jelentősége, hogy a felperes tulajdoni hányadát az I. r. alperes javára bejegyzett özvegyi haszonélvezeti jog terheli. Ahogyan arra a fentiekben már utalás történt, a bíróság az eset összes körülményének mérlegelése alapján foglalhat állást abban a kérdésben, hogy a konkrét érdekekre és élethelyzetre tekintettel az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntethető-e, ennek során az egyes tulajdonostársak körülményei és érdekei egyaránt mérlegelendők. A perbeli esetben a IV. r. alperes jogainak kirívó sérelmét eredményezné, ha egy haszonélvezeti joggal terhelt ingatlanhányad tulajdonjogát kellene megváltania, miután ezáltal tulajdonosi jogait e tulajdoni illetőség vonatkozásában csak rendkívül korlátozott mértékben tudná gyakorolni, ilyen fokú érdeksérelmet azonban nem köteles tűrni. Ennek következtében a felperesi tulajdoni hányad megváltására nem kötelezhető, ami egyebekben mellőzhetővé tette a teljesítőképességének vizsgálatát.

Mindemellett helytállóan hivatkozott az I. r. alperes arra is, hogy az ingatlanpiacot is érintő gazdasági válság következtében az ingatlanok forgalmi értéke jelentősen mérséklődött, így a közös tulajdon megszüntetése esetén a kiskorú felperes is csak egy lényegesen alacsonyabb összegű megváltási árhoz juthatna, ami nem szolgálná az érdekeit, így jelen körülmények között az ingatlanon fennálló közös tulajdon a keresetben írt módon nem szüntethető meg.

Alaptalanul sérelmezte a felperes az elsőfokú ítélet perköltség összegére vonatkozó rendelkezését is. A felperes a pertárgyértéket keresetében 10 000 000 Ft-ban jelölte meg, s miután pervesztes lett, így köteles viselni az alperesek elsőfokú eljárásban felmerült - jogi képviselőjük ellátásával összefüggő - költségeit, ami a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján 500 000 Ft + áfa összegben lenne meghatározható. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság a felperest az I. és II. r. alperes javára mindösszesen 450 000 Ft perköltségben marasztalta, ami nem éri el a hivatkozott jogszabályi rendelkezés alapján adható perköltség összegét, így annak további mérséklésére nincs mód.

A kifejtettekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - helyes indokai szerint - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése alapján köteles az I. r. alperes másodfokú eljárásban felmerült költségeinek viselésére.

A felperes a fellebbezési eljárás során személyes költségmentességben részesült, ezért pervesztességére tekintettel a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

S z e g e d, 2012. április 17.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró