

A Fővárosi Ítéltábla dr. Berta Béla ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a személyesen eljáró I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (u.o.) II. rendű, III.rendű alperes neve (u.o.) III. rendű, valamint dr. Antal Anikó pártfogó ügyvéd által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2011. február 9. napján kelt 27.P.20.312/2010/21. számú ítélete ellen a felperes részéről 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a felperes valamint az I-III. rendű alperesek osztatlan közös tulajdonában álló, a ... helyrajzi szám alatt felvett, természetben a ... szám alatti ingatlan közös tulajdonát árverési értékesítés útján, a IV. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentesen, teljes beköltözhetőség mellett, a következők szerint szünteti meg:

Az ingatlan legkisebb árverési vételára 6.760.000 (Hatmillió-hétszázhatvanezer) forint. Sikeres értékesítés esetén a felperes, valamint az I-III. rendű alperesek az ingatlant kiürített állapotban, az árverés napjától számított 30 napon belül kötelesek az árverési vevő birtokába bocsátani.

A felperest az árverési vételárból 3.380.000 (Hárommillió-háromszáznyolcvanezer) forint, míg az I-III. rendű alpereseket személyenként 1.126.665 (Egymillió-egyszázhuszonhatezer-hatszázhatvanöt) forint illeti meg. Amennyiben az árverésen magasabb vételárat sikerül elérni, a különbözetet a felperes, valamint az I-III. rendű alperesek között tulajdoni hányadaik arányában - 3/6, 1/6-1/6-1/6 arányban - kell felosztani.

Az árverést bírósági végrehajtó a bírósági végrehajtás szabályai szerint folytatja le, a peres feleket elővásárlási jog illeti meg.

A 43.200 (Negyvenháromezer-kettőszáz) forint állam által előlegezett szakértői díjat, valamint az első- és másodfokú eljárás illetékét, és a IV. rendű alperes pártfogó ügyvédjének díját az állam, míg a fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket a peres felek maguk viselik.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és a IV. rendű alperes házasságát a ... i Városi Bíróság 2002. december 5-én jogerőre emelkedett ítéletével felbontotta. A bontóperi eljárásban a felek az 1/2-1/2 arányú közös tulajdonukat képező ... alatti, az ingatlan-nyilvántartásba a ... hrsz. alatt felvett három szobás volt házastársi közös lakás használatát az I-III. rendű alperes gyermekeikre is kiterjedően oly módon szabályozták, hogy a már nagykorú I-II. rendű alperes javára használati jogot engedtek, míg a kiskorú III. rendű alperes lakáshasználati jogát a felperesnek jutó szobában biztosították.

A bontóper jogerős befejezése után a felperes keresete alapján folyamatban volt perben a ... Megyei Bíróság a... Ítéltábla 7.Pf.20.718/2008/2. számú határozata folytán jogerőre emelkedett ítéletével, egyebek mellett - annak tűrésére kötelezte a jelen per IV. rendű alperesét, hogy a ... garázssoron lévő, a IV. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonaként nyilvántartott garázs ingatlan 1/2-e tekintetében a felperes tulajdonjogát házastársi közös vagyon jogcímén bejegyezzék; egyúttal a lakásingatlan a IV. rendű alperes nevében álló 1/2 tulajdoni hányadát megváltási ár ellenében a felperes, míg a garázs felperesi tulajdoni hányadát - ellenértékének a felperes által fizetendő megváltási árba történő beszámítással - a IV. rendű alperes tulajdonába adta. Megkeresni rendelte a földhivatalt a garázsra vonatkozó felperesi tulajdonjog bejegyzése, majd a megváltási ár felperes általi megfizetésének igazolását követően annak törlése, és a IV. rendű alperes javára közös tulajdon megszüntetése jogcímén történő, míg a lakásingatlan tekintetében az alperes 1/2 arányú tulajdonjogának törlése és arra a felperes közös tulajdon megszüntetése jogcímén történő tulajdonszerzésének bejegyzése iránt.

A földhivatal a bíróság által megküldött ítéletek alapján - tekintve, hogy a megváltási ár megfizetését nem igazolta - a felperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét 2009 áprilisában jogerősen elutasította, és a garázs 1/2 tulajdoni hányada tekintetében sem került sor tulajdonjoga bejegyzésére. A földhivatal határozatának kézhezvétele után a IV. rendű alperes a garázst és a lakásban lévő 1/2 tulajdoni hányadát egyenlő arányokban hasznélvezeti joga fenntartása mellett az I-III. rendű alpereseknek ajándékozta.

A lakásingatlan használata a családon belül a bontóperi egyezségben rögzítettektől eltérően alakult. Volt, hogy a felperes nem lakott a lakásban életvitelszerűen, 2006 szeptemberétől pedig a IV. rendű alperes költözött el onnan. A felperes - újabb házasságkötését követően - 2010 nyarán egyedül költözött vissza a perbeli lakásba, rajta kívül ott az I-III. rendű alperes gyermekei laknak. Az I-III. rendű alperesek közül rendszeres jövedelemmel az I. rendű alperes rendelkezik, aki az ingatlan költségeit - részben testvérei helyett is - viselte, és - elköltözése idején - a felperesnek bérleti díjat is fizetett. A II. rendű alperes a közelmúltban tudott elhelyezkedni, havi jövedelme 75.000 (Hetvenötezer) forint, a rezsiköltségekhez hozzájárul. A III. rendű alperes átképzési tanfolyamon 2009 novembere óta vett részt, 63.000

(Hatvanháromezer) forint jövedelemmel rendelkezik, szintén a rezsi költségekhez szokott hozzájárulni.

A felperes keresetével a garázsra vonatkozó ajándékozási szerződés részbeni, az őt illető 1/2 tulajdoni hányad tekintetében való érvénytelensége, valamint az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett 1/2 arányú tulajdonjoga megállapítását és tulajdonjoga I-III. rendű alperesek általi megváltását kérte. A lakásingatlanra vonatkozó ajándékozást tudomásul vette, figyelemmel arra, hogy a megváltási ár megfizetése a továbbiakban nem áll módjában. Tulajdoni hányada I-III. rendű alperesek általi megváltásával kérte a közös tulajdon megszüntetését azzal, hogy amennyiben az alperesek nem tudják, vagy nem kívánják megváltani a tulajdoni hányadát, árverés elrendelését kérte.

A peres felek a garázs tekintetében a peres eljárásban egyezséget kötöttek, melyben megállapították, hogy az ajándékozási szerződés az ingatlan 1/2 tulajdoni hányada tekintetében érvénytelen, és a tulajdonjog ebben az arányban házastársi közös vagyon jogcímén a felperest illeti. Az így létrejött közös tulajdon egyúttal a IV. rendű alperes által 655.000 forint megváltási ár megfizetése ellenében megszüntették.

Az I-IV. rendű alperesek a lakásingatlanra vonatkozó kereset elutasítását kérték. Az I-III. rendű alperesek előadták, pénzügyi lehetőségek hiányában megváltási árat nem tudnak fizetni, az árverési értékesítés elrendelését ellenezték. Arra hivatkoztak, gyermekkoruk óta a perbeli lakásban laknak, elhelyezésüket megoldani nem tudják, a IV. rendű alperes haszonélvezeti joga ellenértékére is figyelemmel a nekik jutó árverési vételár lakhatásuk biztosítására nem elegendő. Az I. rendű alperes arra is hivatkozott, hogy a felperes keresete az egyösszegű pénzszerzést célozza, az őt megillető jogot visszaélésszerűen gyakorolja.

A peres eljárás során a lakás közös tulajdonának megszüntetésére vonatkozó egyezségi tárgyalások nem vezettek eredményre.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a IV. rendű alperes pártfogó ügyvédjének díját a felperes viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában a Ptk. szabályaira, valamint a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) PK véleménye VII. pontjában kifejtettekre utalással rámutatott: a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására vezethet, ha a tulajdonostárs e jogát visszaélésszerűen gyakorolja, továbbá, ha a közös tulajdon megszüntetése adott körülmények között a többi tulajdonos méltányos érdekeit súlyosan sérti. Utalt arra: az utóbbi évtizedekben gyakorlattá vált, hogy a tulajdonostársak az ingatlan használati megosztásában tartós jelleggel, a jogutódokra is kiterjedő hatállyal megállapodnak. E kötelmi jogosultságok vagyoni értékkel bírnak, melyek a közös tulajdon megszüntetésénél sem hagyhatók figyelmen kívül, és a kereset elutasítására vezethet, ha a közös tulajdon megszüntetése a tulajdonostárs e kötelmi érdekeit súlyosan sérti.

A rendelkezésre álló adatokat mérlegelve az elsőfokú bíróság arra következtetett, hogy a kialakult helyzetben a közös tulajdon megszüntetése az I-III. rendű alperesekre nézve súlyosan méltánytalan helyzetet eredményezne. Az I-III. rendű alperesek gyermekkoruk óta a lakásban laknak, szüleik részükre a lakás használatát biztosították, így joggal számítottak arra, hogy lakhatásuk hosszú távon megoldott. A II-III. rendű alperesek rendszeres jövedelemmel nem vagy alig rendelkeznek, létfenntartásuk is nehézséget okoz, számukra az árverési vételár felhasználása sem jelent megoldást, mivel - a IV. rendű alperes haszonélvezeti jogának értékét is figyelembe véve - a vételárból lakhatásukat megoldani nem tudják, esetleges hiteltörlesztést sem tudnak vállalni. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem hagyható figyelmen kívül, hogy az I-III. rendű alperesek a felperes gyermekei, és bár elhelyezésüket már nem köteles biztosítani, részükre a bontóperben lakáshasználatot engedélyeztek, részint ennek folyománya az I-III. rendű alperesek tulajdonszerzése is.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen, annak megváltoztatását, és a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését, a perköltség fizetése alóli mentesítését és az alperesek perköltség fizetésre kötelezését kérve a felperes fellebbezett. Utalt arra: az előzményi közös tulajdon megszüntetési perben megállapított megváltási ár fizetési kötelezettségét azért nem tudta teljesíteni, mert a hitelfelvételi eljárásban a IV. rendű alperes nem működött közre, egyebekben a perbeli egyezség alapján a garázs tekintetében őt terhelő megváltási árat sem fizette meg. Előadta: a közös tulajdon megszüntetése iránti keresete nem jelent joggal való visszaélést, az előzményi adatok szerint visszaélésszerű joggyakorlás az alperesek részéről állapítható meg, és nem volt jóhiszemű az alperesek perbeli eljárása sem.

Az árverési értékesítés vonatkozásában hangsúlyozta: a kiköltözést vállalja, így az ingatlan részben lakott állapotban kerülhetne értékesítésre, ez esetben az I-III. rendű alperesek lakhatása a perbeli ingatlanban megoldott. Amennyiben az I-III. rendű alperesek a kiköltözést vállalják, teljes vételárrészükhöz hozzájuthatnak a IV. rendű alperes perbeli nyilatkozatára figyelemmel, amely szerint haszonélvezeti joga ellenértékére nem tart igényt.

A kiköltözés vonatkozásában az I-III. rendű alperesek nyilatkoztatását kérte.

Utalt arra, kapcsolata az alperesekkel teljes mértékben megromlott. A folyamatban volt bontóperi eljárásban a lakáshasználat rendezése nem vonatkozott a jogutódokra, a nagykorú gyermek lakhatását a felperes nem köteles biztosítani. Az I-III. rendű alperesek lakáshasználata valójában szívességi alapú volt, amely indokolás nélkül bármikor megvonható, egyebekben az I-III. rendű alperesek az ajándékozás folytán már tulajdonosként laknak az ingatlanban, így emiatt sem vonatkozik rájuk a lakáshasználat szabályozása.

Érvelése szerint a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) PK véleménye II. pontjában foglaltak alapján az árverés beköltözhető állapotban történő elrendelése az I-III. rendű alpereseknek is érdeke, mert a nekik jutó vételár összegből, esetleges

bankkölcsön igénybevételel lakhatásukat meg tudják oldani, különös tekintettel arra, hogy a környező településeken alacsonyabb vételáron vásárolható ingatlan. Előadta, hogy az ügy békés rendezése érdekében a pert megelőzően is mindent megtett, azonban az az alperesek magatartása miatt megghiúsult. Sételmezte perköltség fizetésre kötelezését, és a javára szóló perköltség fizetés mellőzését.

Az I. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő. A II-IV. rendű alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték, annak megváltoztatása, és a közös tulajdon megszüntetése esetére a IV. rendű alperes az elsőfokú eljárásban 9.810.000 forintban meghatározott 2010. évi bekölthözhető forgalmi értéket vitatta, előadva, hogy az eltelt időben a lakás állaga tovább romlott, értékét 8.000.000 forintban találta megállapíthatónak. Peren kívüli tárgyalások esetére a nevére szóló értékpapírszámlán elhelyezett összeg alapján, ezen érték alapulvételel a közös tulajdon alperesi megváltással történő megszüntetésére tett ajánlatot. Előadta, hogy a külföldön dolgozó I. és II. rendű alperesek itthoni tartózkodásuk idején maguk is a perbeli lakásban laknak. Hivatkozása szerint a felperessel szemben rezsitartozás címén jelentős követelése van, amely ugyancsak a peren kívüli tárgyalások részét képezné.

A II. rendű alperes 3.500 euró megtakarítását állítva ugyancsak a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetéséről való peren kívüli tárgyalásokat támogatta.

A perbeli ingatlanban életvitelszerűen a felperessel lakó III. rendű alperes bejelentette, a felperes a rezsi felét sem fizeti.

A peres felek peren kívüli tárgyalásai nem vezettek eredményre.

A Fővárosi Ítéltábla részbizonyítás keretében a perben kirendelt ... igazságügyi építési és ingatlanforgalmi szakértő véleményének kiegészítését rendelte el, e szerint az ingatlan jelenlegi bekölthözhető forgalmi értéke 9.660.000 forint, részben lakottan 6.280.000 forint. Az ingatlan legkisebb árverési vételárát 6.760.000 forintban, lakottan 4.000.000 forintban határozta meg. A felperes, valamint a II. és a IV. rendű alperesek a kiegészítő szakvélemény megállapításait elfogadták.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezését a következők szerint találta alaposnak.

Az elsőfokú bíróság a tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárta, arra alapított jogi következtetéseivel azonban a Fővárosi Ítéltábla, részben az alperesek személyi és vagyoni helyzetének változása miatt, nem értett egyet.

A Ptk. 147. § értelmében a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti; az e jogról való lemondás semmis.

A Ptk. 148. § (2) bekezdése szerint a közös tulajdon tárgyait vagy azok egy részét - ha ez a tulajdonostársak körülményeire tekintettel indokolt - megfelelő ellenérték

fejében a bíróság egy vagy több tulajdonostárs tulajdonába adhatja. Ehhez a tulajdonjogot megszerző tulajdonostárs beleegyezése szükséges, kivéve, ha a bíróság a közös tulajdonban álló ingatlanrészt az abban lakó tulajdonostárs tulajdonába adja, és ez nem sérti a bennlakó méltányos érdekeit.

A (3) bekezdés kimondja: ha a közös tulajdon más módon nem szüntethető meg, illetőleg a természetbeni megosztás jelentékeny értékcsökkenéssel járna, vagy gátolná a rendeltetésszerű használatot, a közös tulajdon tárgyait értékesíteni kell, és a vételárat kell a tulajdonostársak között megfelelően felosztani. A tulajdonostársakat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az értékesítés során is megilleti.

A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma 1/2008. (V. 19.) számú polgári kollégiumi véleménye II. pontja szerint ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetése esetén az abban lakó volt tulajdonostársat a bíróság kiköltözésre kötelezi. Ha azonban ez méltányos érdekét súlyosan sértené, a bennlakó volt tulajdonostárs kivételesen az ingatlanban való bennmaradásra is feljogosítható. Ilyen esetben a bíróság ítéletében meghatározza a bennlakó volt tulajdonostárs lakáshasználatának jogcímét. Ez történhet a felek megállapodása alapján, vagy haszonélvezeti jog, illetve használat joga bíróság által történő alapításával. A bíróság a volt tulajdonostárs indokolt szükségleteihez mérten meghatározza a lakás vagy lakrész használatnak terjedelmét, annak időtartamát és - dologi jog alapítása esetén - rendelkezik a jogosultság ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.

A lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs a saját bennlakása folytán előállt értékcsökkenés következményeit általában maga viseli.

Az V. pont szerint a közös tulajdon tárgyának a tulajdonostárs tulajdonába adása esetén a megfelelő ellenértéket, az árverés útján való értékesítésnél pedig a legkisebb vételárat a bíróságnak ítéletében kell megállapítania. Az ítéletben megállapított legkisebb vételárat a végrehajtás során a végrehajtó nem szállíthatja le, a végrehajtást elrendelő bíróság is csak akkor, ha ebben a felek megállapodtak és a legkisebb vételár alacsonyabb összegben történő meghatározását közösen kéri.

A VII. pont értelmében a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására kerülhet sor, ha a tulajdonostárs e jogát visszaélésszerűen gyakorolja, továbbá, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik (többi) tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti.

A VIII. g) pont szerint 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 elsőfokú bíróság az I-III. rendű alperesek méltányos érdekeire, személyi és szociális körülményeikre tekintettel, lakhatásuk biztosítása érdekében a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) számú polgári kollégiumi vélemény VII. pontjában

kifejtettekre figyelemmel utasította el a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet.

A fellebbezési eljárásban felmerült adatokra, az I-IV. rendű alperesek személyes előadásaira is figyelemmel azonban az volt megállapítható, hogy az ingatlant ténylegesen használó I-III. rendű alperesek önálló jövedelemmel rendelkeznek, olyannyira, hogy a felperesi tulajdoni hányad megváltására irányuló szándékukat is kifejezték. Mindezen adatok arra utalnak, hogy az I-III. rendű alperesek megélhetése biztosított, lakhatásukat is képesek megoldani, helyzetük a közös tulajdon megszüntetésének nem akadály. Tekintve, hogy az I-III. rendű alperesek teljesítőképessége igazolására nem került sor, a közös tulajdon megszüntetésének módozatai közül csak az árverés útján való értékesítés elrendelésére volt mód, a Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében megváltoztatva, a kiegészítő szakvélemény által meghatározott legkisebb árverési vételár alkalmazásával, teljes beköltözhetőség mellett a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését rendelte el. Az árverési vételárból a felperest, valamint az I-III. rendű alpereseket a tulajdoni hányadaiknak megfelelő részesedés illeti meg. A IV. rendű alperes haszonélvezeti jogával kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla utal a IV. rendű alperesnek az elsőfokú eljárás során az árverési értékesítéssel kapcsolatban bírói kérdésre tett nyilatkozatára, mely szerint a IV. rendű alperes az ingatlant nem használja, annak ellenértékére az I-III. rendű alperesektől nem tart igényt (27.P.20.312/2010/6. számú tárgyalási jegyzőkönyv), ezért a Fővárosi Ítéltábla úgy rendelkezett, hogy az árverést a IV. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentesen kell megkísérelni.

Rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) számú polgári kollégiumi véleménye II. pontjához fűzött indokolás szerint a tulajdonostárs vállalása hiányában is kötelezhető az ingatlanból való kiköltözésre, a teljes beköltözhetőség melletti értékesítés ugyanis valamennyi tulajdonostárs érdekét szolgálja, és az adott lakáspiaci, hitelezési viszonyok között - különös méltánylást érdemlő esetektől eltekintve - a kiköltözésre köteles tulajdonostárs lakhatásáról gondoskodni tud. Ilyen különös méltánylást érdemlő körülmény az I-III. rendű alperesek vonatkozásában az előzőekben kifejtettek szerint nem volt feltárható, ezért őket a Fővárosi Ítéltábla sikeres árverés esetére az ingatlanból való kiköltözésre kötelezte.

A Fővárosi Ítéltábla utal arra: a peres feleket a Ptk. 148. § (3) bekezdés második mondata alapján az elővásárlási jog az árverési értékesítés során is megilleti.

A Fővárosi Ítéltábla a peres felek költségmentességére figyelemmel az állam által előlegezett szakértői díj, a IV. rendű alperes pártfogó ügyvédi díja és az első-másodfokú eljárás illetékének viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése, valamint 14. §-a alapján, míg a peres felek költségeinek viseléséről a Legfelsőbb Bíróság 1/2008. (V. 19.) polgári kollégiumi állásfoglalás VIII. g) pontja szerint rendelkezett.

Budapest, 2012. március 7.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró