

Pfv.I.20.211/2011/9.

A Kúria a dr. Pusztai Judith ügyvéd által képviselt felperesnek a felülvizsgálati eljárásban személyesen eljáró I. rendű, a dr. Király László ügyvéd (által képviselt II. rendű és III. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Bács-Kiskun Megyei Bíróság előtt 2.P.20.461/2008. számon folytatott és másodfokon a Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.125/2010/19. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - a 2012. február 15. napján megtartott tárgyalás alapján - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletnek a felülvizsgálattal nem támadott - a bontásra kötelezést mellőző - rendelkezését nem érinti,

a jogerős ítélet további, felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezi,

a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2.P.20.461/2008/62. számú ítéletét ebben a keretben megváltoztatja, és a vizontkeresetet ellenkérelemnek tekintve a keresetet elutasítja, a perköltség, valamint az illeték fizetésére kötelező rendelkezéseket mellőzi,

a felperest 432.450, míg a II. rendű alperest 42.450 forint együttes (első-, másod- és harmadfokú) le nem rótt illetéknek az állam javára, felhívásra történő megfizetésére,

a II. rendű alperest a felperes javára 166.000 forint perköltség 15 nap alatt történő megfizetésére kötelezi, ezt meghaladóan a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségeiket a felperes és a II. rendű alperes maguk viselik,

megállapítja, hogy az I. rendű alperes pártfogó ügyvédjének az első- és másodfokú eljárásban felmerült költségét a felperes és a II. rendű alperes egymás között egyenlő 1/2 - 1/2 arányban viselik.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye további jogorvoslatnak.

Indokolás

A peres felek testvérek. A perbeli ingatlan - az ingatlannyilvántartás szerint, korábbi perben hozott jogerős ítéletnek megfelelően - 355/1000 részben a felperes, 285/1000 részben az I. rendű alperes, 360/1000 részben a II. rendű alperes tulajdona, az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét a III. rendű alperes javára 50.200 forintnak és járulékainak erejéig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog terheli. Az ingatlanon két lakóépület áll. A felperes 1966-ig a „szülői házban”, az 1961-ben épült régebbi épületben lakott, 1966-ban pedig - az azóta elvált házastársával közösen épített - különálló lakóépületbe költözött, ahol jelenleg is lakik és amelyet 1972-ben és 1985-ben komfortosított. A felperes tulajdoni illetőségét e ráépítéssel szerezte, valamint azáltal, hogy magához váltotta az elvált házastársának ugyanezen ráépítéssel szerzett tulajdoni illetőségét. A II. rendű alperes és házastársa 2006-ban költöztek be a „szülői házba” (ahol az 1997-ben bekövetkezett haláláig a felek édesanyja lakott).

A felperes keresetében a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítását kérte. Az I-II. rendű alperesek a társasház-tulajdonná alakítást elleneztek, az erre irányuló kereset elutasítását kérték, viszontkeresetükkel pedig a közös tulajdon megszüntetését akként, hogy a felperes tulajdoni illetőségét a bíróság megváltási ár ellenében adja a II. rendű alperes tulajdonába.

Az elsőfokú bíróság 18.P.20.828/2006/32. számú ítéletével a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítását nem tartotta célszerűnek, ugyanakkor a közös tulajdont megszüntette, mégpedig a felperes tulajdoni illetőségét a II. rendű alperes tulajdonába adta. A felperes fellebbezése folytán másodfokon eljáró ítélőtábla Pf.II.20.474/2007/4. számú végzésével hatályon kívül helyezte az elsőfokú bíróság ítéletét. Végzésének indokolásában kifejtette: a közös tulajdon megszüntetésének elsőfokú bíróság által alkalmazott módja a felperes méltányolható érdekeinek súlyos sérelmével jár, mert az elsőfokú bíróság által megállapított megváltási ár nem fedezné a felpereséhez hasonló másik lakóház vételárát, és arra utasította az elsőfokú bíróságot, hogy vizsgálja a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakításának lehetőségét, ennek érdekében földmérő szakértő bevonásával készíttessen alaprajzot.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság 2.P.20.461/2008/62. számú ítéletével a közös tulajdont a felperes által csatolt alapító okirat-tervezetnek megfelelően kétlakásos társasház-tulajdonná alakította: a felperes kizárólagos külön tulajdonába került az

általára épített lakás, az I. és II. rendű alperesek 44/100-56/100 arányú külön tulajdonába az 1961-ben épült lakás és melléképület, míg további rendelkezése szerint a közös tulajdonban maradt ingatlanrészekből 41/100 a felperest, 59/100 az alpereseket illette. Ítéletének indokolásában kihangsúlyozta az elsőfokú bíróság: a II. rendű alperes által felajánlott megváltás ár nem lenne elegendő ahhoz, hogy a felperes a jelenlegi lakásával azonos adottságú másik lakást vásároljon, ugyanakkor a felperes vagyoni és jövedelmi viszonyai nem teszik lehetővé, hogy a megváltási ár kiegészítésével szerezzen a jelenlegivel azonos adottságú másik lakást. A közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása mellett szólt továbbá az a körülmény is, hogy a felperes az ítélethozatalkor már 43. éve élt az általa épített lakrészben, ahol jelentős beruházásokat végzett, ezzel szemben a II. rendű alperes csak 2006 óta lakik a szülői házban.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. és a II. rendű alperesek fellebbeztek; a kereset elutasítását, s a közös tulajdon viszontkeresetnek megfelelő megszüntetését kérték. Az I. rendű alperes azzal érvelt, hogy a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása esetén a felperes külön tulajdona nagyobb értékű lesz, mint korábban őt a közös tulajdonból megillető hányad, mert a külön tulajdonba kerülő lakások „nem azonos műszaki tartalmú ingatlanrészek, ennek megfelelően nem képviselnek azonos forgalmi értéket”. A II. rendű alperes emellett azt hangsúlyozta, hogy a felperesi tulajdoni hányad értékénél magasabb, 6,5 millió forint megfizetését vállalta, amely elegendő ahhoz, hogy a felperes „a mostanihoz hasonló minőségű és nagyságú lakás tulajdonjogát megszerezhesse.”

A másodfokon eljáró ítélőtábla az elsőfokú ítéletet megváltoztatta: a felperes 355/1000 tulajdoni illetőségét 7 millió forint megváltási ár ellenében a II. rendű alperes tulajdonába adta, a II. rendű alperest a megváltási ár 60 nap alatt történő megfizetésére, a felperest pedig arra kötelezte, hogy a megváltási ár kiegyenlítését követően 90 napon belül kiürítve bocsássa a II. rendű alperes birtokába. Döntését azzal indokolta, hogy a tulajdonostárs csak akkor nem szerezhet érvényt a Ptk. 147.§-ában biztosított, a közös tulajdon megszüntetésére irányuló követelésének, ha azt visszaélésszerűen gyakorolja, illetve e jog gyakorlásának akadálya lehet még az is, ha az az egyes tulajdonostársak érdekeit - figyelemmel a helyi viszonyokra és a személyes körülményekre is - súlyosan sérti. A perben nem álltak fenn olyan körülmények, amelyek a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítását eredményezhették volna. Ilyen körülményre a tulajdonostársak egyike sem hivatkozott, éppen ellenkezőleg „a tulajdonostársak mindegyike kérte a közös tulajdon megszüntetését, a felperes és a II. rendű alperes viszonylatában,

csupán a közös tulajdon megszüntetésének módja képezte a jogvita tárgyát". Kihangsúlyozta az ítéletábra, hogy a közös tulajdon társasház-tulajdonná történő alakítására akkor kerülhet sor, ha a Ptk. 148.§-ában szabályozott közös tulajdon megszüntetési módok nem alkalmazhatók. Az adott esetben az ingatlan nem osztható meg természetben, az árverési értékesítés ellen pedig valamennyi fél tiltakozott, ezért a közös tulajdon megszüntetési módjaként a felperes tulajdoni illetőségének megváltása vagy társasház-tulajdonná alakítás kerülhetett szóba. A másodfokú eljárásban beszerzett ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint a felperes által épített lakóház értéke 7.750.000 forint, a régebbi, úgynevezett hagyatéki házé 6.750.000 forint, ugyanakkor a felperes tulajdoni hányada 35,5%, az I. és II. rendű alpereseké 64,5%. Így a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása esetén a felperes „a tulajdoni hányadát meghaladó értékhez jutna, ezért értékkiegyenlítés fizetésére lenne köteles, aminek a teljesítésére nem képes, így a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása a felek jogközösségének maradéktalan megszüntetésére nem alkalmas". Ellene szolt a társasház-tulajdonná alakításának a felek között hosszú ideje fennálló rossz viszony, hiszen a közös kapu és a közös tulajdonban maradó udvar használata újabb vitákra adna okot, hiszen a társasházzá alakítás a jelenlegi használati viszonyokban semmilyen változást nem eredményezne. A felperes által felhozott az a körülmény, hogy 1966 óta lakik az általa és a volt házastársa által épített, jobb műszaki állapotú házban, valóban azt indokolná, hogy az ingatlan egésze a tulajdonába kerüljön, a felperes azonban nem kívánta magához váltani az I. és a II. rendű alperesek illetőségét, és a megváltási ár kiegyenlítésére nem is lenne képes. Ugyanakkor a II. rendű alperes által felajánlott 7 millió forint megváltási ár lényegesen meghaladja a felperes tulajdoni illetőségének az ingatlan 12.500.000 forintos forgalmi értéke alapján számított 4.437.500 forint összegét, és elegendő a felperes által épített lakóházban lévő lakáshoz „hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanrész vásárlására". A II. rendű alperes a teljesítőképességét is megfelelően igazolta azzal, hogy a 7.000.000 forint megváltási árból 5.000.000 forintot ügyvédi letétbe helyezett és bemutatta a bank nyilatkozatát, miszerint a megváltási ár további részéhez szükséges kölcsön igénylése iránti kérelmét „befogadta". A perköltségre vonatkozó indokok körében utalt arra az ítéletábra, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránt indított perben nem szükséges vizontkereset, ha az alperes a keresettől eltérő módon kéri a közös tulajdon megszüntetését, ezért a vizontkeresetet ellen kérelemnek tekintette és akként bírálta el.

A jogerős ítélet ellen - hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyása végett - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Azzal érvelt, hogy a II. rendű alperes csupán 2006-ban, családi házának értékesítését követően költözött a szülői házba, amire semmilyen körülmény nem

kényszerítette és annak érdekében kezdeményezett vitákat a perbeli ingatlan használatával kapcsolatban, hogy a közös tulajdon megszüntetését a rossz viszonyra hivatkozással elérje. Tévesnek tartotta a jogerős ítéletnek azt a ténymegállapítását, hogy a megváltási árért hasonló „külön bejáratú épületrészben” lévő lakást tudna vásárolni, emellett a II. rendű alperes nem teljesítőképese, a kölcsönigénylési kérelem „befogadása” ugyanis még nem jelenti azt, hogy a bank a II. rendű alperest hitelképesnek minősíti és részére az igényelt kölcsönt folyósítja. Kihangsúlyozta annak jelentőségét, hogy lakrészét a szülők beleegyezésével maga építette, ezt a másodfokú bíróság – mint a javára értékelendő körülményt – tévesen hagyta figyelmen kívül. 67 éves korában kénytelen elhagyni a maga építette házban kialakított otthonát, amennyiben teljesül testvérének visszaélésszerűen előterjesztett kérelme. Sérelmezte, hogy az ítélet tábla mindkét fellebbezési eljárás illetékének megfizetésére őt kötelezte, álláspontja szerint a fellebbezési illetéket és az általa előlegezett 176.113 forint szakértői költséget közte és a II. rendű alperes között egyenlő arányban kellett volna megosztani.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Előadta, hogy a felperes nem tette lehetővé a bank értékebecslője számára az ingatlan megsejmlélését, értékebecslés hiányában pedig a bank megtagadta a kölcsön folyósítását, így a megváltási ár kölcsönből kiegyenlíteni tervezett részének, 2 millió forintnak megfizetésére nem képes.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

A Ptk. 147.§-a szerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti, e jogát azonban a tulajdonostárs nem gyakorolhatja visszaélésszerűen. A Legfelsőbb Bíróság 1/2008.(V.19.) PK véleményének VII. pontjában valamint az ahhoz fűzött indokolásban kifejtettek szerint a közös tulajdon megszüntetése iránti kereset elutasítására kerülhet sor különösen akkor, ha a tulajdonostárs e jogát visszaélésszerűen gyakorolja, továbbá ha az adott körülmények között a közös tulajdon megszüntetése a másik (többi) tulajdonostárs méltányos érdekét súlyosan sérti.

A perben eljáró bíróságok helytállóan mutattak rá arra, hogy a közös tulajdon megszüntetésének a Ptk.148.§ (1)-(3) bekezdéseiben megjelölt lehetséges módjai közül az adott esetben (az ingatlan adottságainak és a felek nyilatkozatainak megfelelően) a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása kerülhet alkalmazásra, illetve azt a megoldást, hogy a II. rendű alperes magához váltja a felperes tulajdoni illetőségét.

Helytálló az ítéletábra arra vonatkozó álláspontja, hogy a közös tulajdon társasház-tulajdonná alakítása esetén az ingatlan-nyilvántartásba jelenleg bejegyzett tulajdoni hányadoktól lényegesen eltérő értékű ingatlanrészek kerülnének a felperes, illetve az I-II. rendű alperesek külön tulajdonába, ugyanakkor a felperes nem képes értékkülönbség megfizetésére, s társasházzá alakítás esetén mindemellett nem lenne megoldott a közös tulajdonban maradó ingatlanrészek súrlódásmentes használata sem. E helyes indokoknak megfelelően: a perbeli ingatlan csak az I-II. rendű alperesek érdekeinek súlyos sérelmével alakítható társasházzá, illetve még ha a felperes az értékkülönbség megfizetésére képes is lenne, a társasházzá alakítás akkor sem biztosítaná a kívánt cél elérését, hiszen valójában nem változtatna az ingatlan használatának kialakult módján.

Ugyanakkor helyes az elsőfokú bíróság okfejtése is arról, hogy ha a II. rendű alperes magához váltja a felperes tulajdoni illetőségét, súlyosan sérülnek a felperes méltányolható érdekei, hiszen az 1943-ban született felperes a „szülői ház” felépülésétől kezdődően folyamatosan a perbeli ingatlanban él, 1966 óta az általa (elvált házastársával közösen) épített épületrészben, amelynek elhagyására kényszerülne, ezzel szemben a II. rendű alperes csupán 2006-ban költözött az ingatlanba. Helytálló az elsőfokú bíróság arra vonatkozó érvelése is, hogy a felperesnek járó megváltási ár csak jóval kedvezőtlenebb elhelyezkedésű önálló lakóház vásárlására lenne elég, a perbeli ingatlan környékén lakóház vásárlására azonban nem. Ezt megerősíti dr. V.I. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő, aki a 2010. szeptember 29. napján megtartott fellebbezési tárgyaláson akként nyilatkozott, hogy a meghallgatás időpontjában „Sz-n 6,5 millió forintért önálló családi házas ingatlant nem lehet találni, házrészt esetleg igen, de azt is elsősorban Sz. külterületén” (tehát nem a perbeli ingatlan felperes számára megszokott környékén).

Mindkét fokon eljáró bíróság ítéletének egyaránt helyes indokait figyelembe véve: a Kúria bármelyiket alkalmazza a közös tulajdon megszüntetésének a jelen perben alkalmazható két módja közül, súlyosan sérül az adott mód alkalmazását ellenző fél méltányolható érdeke.

Az ítéletek indokolásában említettekén túl nem hagyható figyelmen kívül az a körülmény sem, hogy a II. rendű alperes akkor sem válik az ingatlan kizárólagos tulajdonosává, ha magához váltja a felperes tulajdoni illetőségét, hiszen az I. rendű alperessel továbbra is tulajdonközösségben marad (amely körülmény jelentősége abban áll, hogy a II. rendű alperes nem bizonyított a felperes előbbiekben részletezett méltányolható érdekeivel szemben olyan nyomós érdeket, amely számára valóban fontossá tenné a felperes tulajdoni illetőségének megszerzését, az ingatlan egésze feletti kizárólagos

tulajdonjog elérését).

Mindezekből Kúria azt a következtetést vonta le, hogy az adott esetben nem alkalmazható a közös tulajdon megszüntetésének a perben alkalmazható két módja közül egyik sem, ezért a Pp.275.§-ának (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet a felülvizsgálattal támadott keretben hatályon kívül helyezte, és a közös tulajdon megszüntetése tárgyában az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva a keresetet elutasított.

Közös tulajdon megszüntetése iránti perben a perköltség viselésének általános szabálya az, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét (az előbbieken már említett 1/2008.(V.19.) PK vélemény VIII. g) pontja).

Az ítélet tábla (a PK 11. számú állásfoglalás II. pontjában kifejtetteknek megfelelően) a perköltséggel kapcsolatban fejtette ki, hogy a közös tulajdon megszüntetése iránt indított perben nem szükséges viszontkereset előterjesztése ahhoz, hogy a II. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését a felperes által a keresetben igényelttől eltérő módon kérje, ilyen esetekben elegendő a II. rendű alperes részéről az ellenkérelem benyújtása, s mivel a II. rendű alperes ennek ellenére viszontkeresetet emelt, amelyre 390.000 forint illetéket rótt le, a tévesen lerótt viszontkereseti illeték beszámítható a kereseti illetéknek a II. rendű alperest terhelő összegébe. Egyetértve az ítélet tábla álláspontjával, a Kúria is ennek megfelelően rendelkezett a kereseti illeték viseléséről, ítéletében utalva arra, hogy a viszontkeresetet ellenkérelemnek tekintette.

A felperes illeték-feljegyzési jogban, míg az I. rendű alperes teljes személyes költségmentesség kedvezményében részesült. A feljegyzett kereseti illeték 266.300 forint volt, s ugyanennyit tett ki a fellebbezési és a felülvizsgálati illeték is; az eljárás mindhárom szakaszában felmerült illeték a felperest és a II. rendű alperest egyenlő arányban terheli. A perben összesen 220.100 forint szakértői költség keletkezett, melyet a felperes és a II. rendű alperes ugyancsak egyenlő arányban kötelesek viselni, ugyanakkor a szakértői költségből a felperes 175.900 forintot, a II. rendű alperes 44.200 forintot előlegezett, az ebből adódó 65.850 forint különbözetet a II. rendű alperes perköltségként köteles a felperesnek megfizetni. Tekintettel azonban arra, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme eredményesnek bizonyult, a II. rendű alperes a Pp. 270.§-ának (1) bekezdése alapján alkalmazott Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperes felülvizsgálati költségének megfizetésére. Mindezekre figyelemmel a Kúria a II. rendű alperest a felperes javára a rendelkező részben írt mértékű perköltségben marasztalta.

Az I. rendű alperest az első- és a másodfokú eljárásban pártfogó ügyvéd képviselte, akinek díját a jogi segítségnyújtó szolgálat állapítja meg, s az ilyen módon megállapított díjat a felperes és a II. rendű alperes egyenlő arányban kötelesek viselni.

Budapest, 2012. február 15.

*Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs József s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh
Bíró Ágnes s.k. bíró*