

A Pécsi Ítéltábla 7. számú Ügyvédi Iroda Kaposvár által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - Dr. Szőnyi Viktor Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2011. december hó 9. napján kelt, 1.G.40.083/2011/12. számú ítélete ellen a felperes részéről 13., az II. rendű alperes részéről 15., 16., 17., 24. és 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és mellőzi a felperes és a II. rendű alperes elsőfokú perköltség viselésére kötelezését.

A Körzeti Földhivatal megkeresésére vonatkozó rendelkezést kiegészíti, és pontosítja azzal, hogy a Körzeti Földhivatalt elsődlegesen az iránt keresi meg, hogy a k.-ii külterületihrsz.-ú ingatlanra bejegyzett perindítás tényét törölje, majd ezt követően jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba közös tulajdon megszüntetése címén a.....hrsz.-ú ingatlanra a felperes, ahrsz.-ú ingatlanra a II. rendű alperes tulajdonjogát.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 450.000,- (négy százötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 72.000,- (hetvenkettőezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a K., Külterületi ...hrsz.-ú „kivett s.” megnevezésű ingatlanon a felperes és II. rendű alperes között fennálló közös tulajdont megszüntette a Ptk. 148. § (1) bekezdése alapján akként, hogy az ítélet mellékleteként csatolt telekalakítási engedély és vázrajz szerint a telekalakítást követően kialakulóhrsz.-ú „kivett s. egy épülettel” megnevezésű ingatlant a

felperes, ahrsz.-ú „kivett s.” megnevezésű ingatlant a II. rendű alperes tulajdonába adta. Az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasította, megkereste a Körzeti Földhivatalt a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 900.000,- forint perköltséget, kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 900.000,- forint perköltséget. Megállapította, hogy a felperest az 1992. évi LIV tv. 41. és 42. §-ában szabályozott belterületi földingatlan után megillető részesedés rendezése során a felperes és a Dél-d.V. 1992. december hó 28. napján két szerződést kötött, az első szerződésben a perbeli ingatlan telekalakítás eredményeként létrejövő - a szerződés mellékletként szereplő vázrajz szerinti, két új ingatlan közül a felépítményt tartalmazó ingatlan a felperes, az üres telek az alperes tulajdonába került volna, majd ugyanerre a napra keltezten a felismert, fennálló telekalakítási tilalomra tekintettel állapotuk meg közös tulajdon létrehozásában azzal azonban, hogy a tilalom feloldását követően az ingatlan természetbeni megosztására kerül sor oly módon, hogy a felépítmény a hozzátartozó 1 hektár 4000 m² földrészlettel együtt a felperes tulajdonába kerül. Megállapította, hogy a felek a közös tulajdont a tilalom feloldásáig kívánták fenntartani, a közös tulajdoni arányokat területnagyság és nem érték alapján állapították meg, és figyelembe véve az 1992. december hó 28. napján kelt első megállapodásban megjelölt - a per tárgyát nem képező - ingatlanokat is, a felek által elfogadott egyenértékűség fennállása folytán a természetbeni megosztás nem jelent gazdagodást a II. rendű alperes terhére. Rámutatott, hogy az ingatlan közútról megközelíthető, az alperesek jogelődje az építési lehetőséget befolyásoló domborzati és terepviszonyok ismeretében kötötte meg a szerződést. A pertárgy értékét a felperes által megjelölt 9.700.000,-forint pertárgy értéktől eltérően állapította meg a becsatolt magánszakértői véleményre is tekintettel, 142.100.000,-forint ingatlanértékből kiindulva. Megállapította, hogy az alperesek átalakulási szerződése és az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan tulajdonosára a per során - az e pertől függő hatállyal bejegyzett - a II. rendű alperes volt, ezért az I. rendű alperessel szemben a keresetet elutasította, és kötelezte a pernyertes I. rendű alperes javára a felperest perköltség megfizetésére.

Az ítélet ellen a felperes és a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a felperes perköltség megfizetésre kötelezése mellőzését kérte hivatkozással arra, hogy a kereset előterjesztésekor az ingatlan tulajdonosa az I. rendű alperes volt, a II. rendű alperes tulajdonjoga a per kimenetelétől függő hatállyal került bejegyzésre, az I. rendű alperes az átalakulási szerződés alapján a folyamatban lévő pereknek kötelezettje maradt, ezért a felperes magatartásával nem adott okot arra, hogy a bíróság az 1/2008.(v.19.) PK vélemény VIII/g. pontjától eltérően perköltség viselésére kötelezze.

A II. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság az eljárás lényeges szabályait megsértve állapította meg ítéletében a

pertárgy értékét a felperes által a keresetben megjelölt pertárgyértéktől eltérően, erre kizárólag az eljárás folyamán lett volna lehetősége. Álláspontja szerint az 1992. december hó 28. napján megkötött szerződésből eredő igények elévültek, ezért a tulajdoni hányadoktól eltérő - a felépítményt figyelmen kívül hagyó - természetbeni megosztásnak nincs helye. Hivatkozott arra, hogy a természetbeni megosztás eredményeként részére átadni kívánt ingatlan közútról nem közelíthető meg, nem közművesített. Kérte, hogy a másodfokú bíróság rendelkezék a keresetlevélben meghatározott pertárgy érték alapulvételével az I. fokú bíróság által megállapított pertárgyérték alapján lerótt fellebbezési eljárási illetékből 1.724.000,- forint visszatérítéséről.

A felperes a II. rendű alperes fellebbezése vonatkozásában, a II. rendű alperes pedig a felperes fellebbezése vonatkozásában fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezések részben, a perköltség tekintetében megalapozottak.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges tényállást helyesen állapította meg, és a helyesen megállapított tényállásból érdemben helyes jogi következtetést vont le.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy felperes és I. rendű alperes jogelődje az 1992. december hó 28. napján kötött szerződéssel hozott létre közös tulajdont, és hogy e szerződésben abban is megállapodtak, hogy a telekalakítási tilalom feloldása után az ingatlan természetbeni megosztására az ugyanezen a napon, e szerződést megelőzően kötött szerződésben írtak szerint kerül sor azzal, hogy a felperes tulajdonába a felépítmény és az ahhoz tartozó telekrész kerül.

A szerződési jog alapelve a szerződési szabadság (Ptk. 205. § (1) bekezdés). A felek főszabályként szabadon döntenek abban, hogy kívánnak-e szerződést kötni, és ha igen kivel, és milyen tartalommal. Erre figyelemmel nem volt akadálya annak, hogy a belterületi földingatlanok után a felperest megillető részesedés rendezése során a felek, illetve jogelődek a telekalakítási tilalomra tekintettel közös tulajdon létrehozásában megállapodjanak, és egyúttal megegyezzenek abban is, hogy a tilalom feloldása után a megállapodásban meghatározott módon természetbeni megosztás révén kerül sor a közös tulajdon megszüntetésére. Az 1992. december hó 28. napján megkötött szerződések a második megállapodás 4. pontja alapján csak együttesen értékelhetők, és bár a második szerződés szövege azt nem tartalmazza, hogy az első szerződés mellékletét képező vázrajz irányadó a közös tulajdon megszüntetése során, ez a tény azonban a szerződés értelmezése körében lefolytatott bizonyítás eredményeként kétséget kizáróan megállapítható.

A Pp. 206. § (1) bekezdése értelmében a bíróságnak a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékok egybevetése alapján kell megállapítani, a bizonyítékokat a maguk összességében kell értékelnie, és meggyőződése szerint kell elbírálnia. Az ítélet indokolásában a bíróságnak

tényállást kell megállapítania az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, és hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyeken ítélete alapul. Röviden meg kell említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bizonyítékok értékelésénél irányadónak tekintett, és utalni kell azokra az okokra is, amelyek miatt valamely tény nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. Az elsőfokú bíróság határozata megfelel a Pp. 206. § (1) bekezdés és Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltaknak, az abban megállapított tényállás, a ténybeli és jogi következtetések jogszerűek, az ítéleti tényállás logikai ellentmondást nem tartalmaz, a bizonyítékok okszerű mérlegelésén alapul. Az elsőfokú bíróság által kihallgatott tanúk vallomását az elsőfokú bíróság helyesen mérlegelte, és helyesen állapította meg ennek alapján, hogy a felek szándéka a második szerződés megkötésekor arra is kiterjedt, hogy a közös tulajdon megszüntetésére az első szerződésben meghatározott módon kerül sor. Ez a megállapodás a szerződési szabadság elvén alapul, jogszabályba nem ütközik.

Fentiekre tekintettel az alperesek jogelődje az 1992. december hó 28. napján kelt okiratok szerint kötelezettséget vállalt az első megállapodás mellékleteként csatolt vázrajz szerint a közös tulajdon természetbeni megosztással történő megszüntetésére, arra, hogy a felperessel fennálló közös tulajdont oly módon szünteti meg, hogy a felépítmény, valamint a hozzátartozó 1 hektár 4000 m² nagyságú terület a felperes tulajdonába, a fennmaradó 1 hektár és 776 m² üres terület az alperesek jogelődje tulajdonába kerül a telekalakítási tilalom feloldását követően. A Ptk. 277. §-a alapján a felek megállapodásába foglalt kötelezettségvállalás kikényszeríthető, a felperes ennek alapján kérheti e kötelezettség teljesítését, a közös tulajdon megállapodásban meghatározott módon történő megszüntetését.

Kiemeli a másodfokú bíróság, hogy a felperes közös tulajdon megszüntetés iránti igénye nem a szerződésen alapul, hanem a tulajdonjogból eredő alanyi jog, mely a Ptk. 115. § (1) bekezdése alapján nem évül el. A közös tulajdon megszüntetésének módját rendező megállapodás alapvetően csak a közösség megszüntetése esetére szól, az igény érvényesíthetőségét (esedékességét) nem e megállapodás keletkezteti, így e megállapodásban vállalt kötelezettség érvényesítése iránti (tulajdonközösség megszüntetés módja) igény elévülése fogalmilag kizárt.

Utal azonban arra is a másodfokú bíróság - amennyiben a közös tulajdon megszüntetési módjára vonatkozó igény elévülés lehetőségével kapcsolatos alperesi álláspont helytálló volna - a felperes e megállapodásra alapított igénye ez esetben is csak a telekalakítási tilalom feloldásával, 2005. december hó 20. napjával vált volna esedékessé. Felperes 2009. november hó 17. napján írásban az I. rendű alperest az ingatlan természetbeni megosztására hívta fel, a követelés teljesítésére irányuló írásba foglalt felszólítás pedig az elévülést a Ptk. 327. § (1) bekezdése alapján megszakítja, de az elévülés a 2010. február hó 2. napján, a kereset benyújtásával sem évülhetett el a Ptk. 326. § (1) bekezdésére figyelemmel.

Fentiekre tekintettel helyesen döntött az elsőfokú bíróság a felek megállapodása szerint a közös tulajdon megszüntetéséről.

Tévesen hivatkozott ezért a II. rendű alperes arra is, hogy a közművek, a közúti megközelíthetőség hiánya, a terület helyi jellegű természeti védettsége a természetbeni megosztást kizárja. A Körzeti Földhivatal számú határozatával a telekalakítást engedélyezte, B. Város Jegyzőjének Építésügyi Irodája telekalakítást engedélyező szakhatósági hozzájárulásával kikötés nélkül hozzájárult az engedély kiadásához, megállapította - a megkeresés, a mellékletei és a vonatkozó hatályos jogszabályok alapján - hogy a tervezett telekfelosztás, illetve a kialakuló ingatlanok mérete és beépítettsége K M. J.V. Önkormányzatának többször módosított(december 15.) számú rendeletével elfogadott Szabályozási Terve és K. Építési Szabályzata, valamint a többször módosított(december 30.). Kormányrendelet előírásaival nem ellentétes, ezért a telekalakítási engedélyezési eljárásához az építésügyi szakhatósági hozzájárulást kikötés nélkül megadta. Az építésügyi hozzájárulás és a telekalakítási engedélyben foglaltakra valamint a felek megállapodására figyelemmel ezért szükségtelen a megközelíthetőség, közművesítettség, természeti védettség további vizsgálata, a másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletéből az erre vonatkozó indokolást mellőzi.

A felek perbeli felállásával, az ítélet rendelkező részével és a földhivatali megkeresés pontosításával összefüggésben a másodfokú bíróság az alábbiakra utal:

Alappal sérelmezte azonban a felperes és II. rendű alperes fellebbezésében a perköltség viselésére vonatkozó döntést. Az 1/2008.(május 19.) PK vélemény VIII/g. pontja értelmében közös tulajdon megszüntetése iránti perekben 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 indokolásban kifejtettek szerint a közös tulajdon megszüntetése mindegyik tulajdonostársnak, de mégis inkább a pert megindító érdekét szolgálja. Ezért ha a perre, illetőleg egyes perbeli lépésekre egyik fél sem szolgáltatott okot a magatartásával, közöttük csak a felmerült szükséges kiadásokat kell megosztani, míg a többi saját költségét mindegyik maga viseli. Ha valamelyik fél magatartása ettől eltérést indokol, a magatartások értékelésével kell a perköltség viselése felől határozni. A perbeli esetben a másodfokú bíróság nem látott indokot az eltérésre, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét e körben megváltoztatva a felperes és a II. rendű alperes perköltség viselésére kötelezését mellőzte

A per megindításakor az ingatlan tulajdonosa az I. rendű alperes volt, a II. rendű alperes tulajdonjoga a perfeljegyzés folytán függő hatállyal került bejegyzésre. A perindítás ezért az I. rendű alperessel szemben szükségszerű volt. A per során történt tulajdonjog változás nem indokolja a felperes és az I. rendű alperes egymás közti viszonylatában sem a perköltség viselés fenti idézett szabályaitól való eltérést. Fentiekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a perköltség tekintetében részben megváltoztatta, mellőzte a

felperes és a II. rendű alperes perköltség viselésére kötelezését, a perben mindegyik fél viseli a saját költségét.

A per tárgyát képező ingatlanra a perindítás ténye feljegyzésre került, a körzeti földhivatal a II. rendű alperes tulajdonjogát függő hatállyal jegyezte be. A 109./1999.(XII 29.) FVM rendelet 29. §-a értelmében a perfeljegyzést követően jogokat csak a per befejezésének eredményétől függő hatállyal lehet feljegyezni. II. rendű alperes tulajdonszerzése ezért csak akkor válik teljes hatályúvá, ha e bejegyzés törlésre kerül. Az elsőfokú bíróság a keresetet az I. rendű alperessel szemben elutasította, e rendelkezés ellen a felek fellebbezést nem terjesztettek elő, a II. rendű alperessel szemben pedig a közös tulajdon megszüntetésének akkor van helye, ha tulajdonjoga teljes hatállyal bejegyzésre kerül, a függő hatályú bejegyzés véglegessé válik. Erre figyelemmel a másodfokú bíróság pontosította és kiegészítette a körzeti földhivatal megkeresésére vonatkozó ítéleti rendelkezést, az ingatlan-nyilvántartási hatóságnak elsődlegesen a perfeljegyzést kell törölnie, ezt követően a II. rendű alperes függő hatályú bejegyzésének véglegessé válása folytán kerülhet sor a közös tulajdon megszüntetése folytán szükséges bejegyzésekre.

Tévesen hivatkozott a II. rendű alperes arra, hogy az elsőfokú bíróság az eljárás lényeges szabályinak megsértésével döntött a pertárgy értékéről az érdemi határozatban. A Pp. 26. §-a értelmében a pertárgy értékét a felperesnek kell megjelölnie, ezt a bíróság csak törvényben szabályozott feltételek valamelyikének fennállta esetén bírálhatja felül, így ha ez az érték köztudomással, vagy a bíróság hivatalos tudomásával ellenzök, vagy egyébként valószínűtlen, illetve ha az alperes vitássá teszi. Erre vonatkozó törvényi rendelkezés hiányában, ha az eljárás befejezéséhez közeledő ügyben merül fel a pertárgy érték meghatározásának szükségessége, a bíróság nem köteles a pertárgy értékéről - egyébként sem fellebbezhető - végzésben dönteni, érdemi döntésében is kifejtheti ezzel kapcsolatos álláspontját, ahogy azt a Pp. kommentárja e rendelkezéséhez fűzöten kifejti.

Az elsőfokú bíróság részletesen indokolta, hogy mely körülményeket értékelt a pertárgyérték meghatározása során, ezzel a másodfokú bíróság egyetértett, a perköltség és az illeték mértékére az elsőfokú bíróság által megállapított pertárgy érték irányadó. A pertárgy értékre tekintettel alaptalan a II. rendű alperes fellebbezési illeték visszatérítés iránti igénye.

A felperes és a II. rendű alperes fellebbezése kizárólag a perköltség tekintetében volt alapos, ezért a másodfokú bíróság Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a II. rendű alperest kötelezte a felperes másodfokú eljárásban felmerült költsége a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíj megfizetésére.

A felperes illetékmentessége folytán feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-a alapján a II. rendű alperes köteles.

P é c s, 2012. november 14.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné Dr. Antók Éva s.k. előadó bíró,
Dr. Zóka Ferenc s.k. bíró