

Az ítéltábla a Csordás-Szakács Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szakács Dávid ügyvéd, által képviselt **felperesnek** dr. Tóth László ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közös tulajdon megszüntetése** iránt indított perében, a Vas Megyei Bíróság 2011. szeptember 12. napján kelt 17.P.20.667/2010/23. számú ítéletével szemben, az alperes által 26. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán, valamint az ideegyesített Pf.III.20.451/2011. számú perben a Csordás-Szakács Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szakács Dávid ügyvéd) által képviselt **felperesnek** dr. Tóth László ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **közös tulajdon megszüntetése** iránt indított perében, a Vas Megyei Bíróság 2011. november 14. napján kelt 17.P.20.667/2010/15. számú kiegészítő ítéletével szemben az alperes által 29. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét és kiegészítő ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 150.000.- (Egyszázötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincsen helye.

I n d o k o l á s :

A Vas Megyei Bíróság a 17.P.20.677/2010/25. számú ítélettel kiegészített 23. sorszámú ítéletében elrendelte a "**A**" **települési** belterület "**a**" hrsz.-ú, "**X**" szám alatt lévő lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését megváltás útján az alábbiak szerint: A bíróság az alperes 11/100 tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta 5.373.500.-Ft megváltási ár ellenében. Kötelezte a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül a megváltási árat egyösszegben fizesse meg az alperesnek. Megkereste a Szombathelyi Körzeti Földhivatalt a tulajdonváltás - az ítélet jogerőre emelkedését követő - átvezetése végett. Rendelkezett a perfeljegyzés törléséről. Kötelezte a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 9.730.-Ft perköltséget, a Magyar Államnak 376.470.-Ft feljegyzett eljárási illetéket. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 46.530.-Ft eljárási illetéket. Rendelkezett, hogy egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

Ítéletének tényállásában rögzítette, hogy a Vas Megyei Bíróság - a 2008. július 11. napján jogerős 17.P.20.407/2007/18. számú részítéletével - megállapította, hogy a perbeli ingatlan 89/100 arányban a felperes, 11/100 arányban az alperes tulajdonában áll.

Az ingatlanon két, korban és állagban elkülönülő felépítmény van. A felperes 2001., 2002. években az eredeti épület egy részének lebontását követően egy többszintes, többfunkciós épületet létesített, amelynek földszintjén kávézó üzemel, az emeleti és a tetőtéri szinteken pedig lakást alakított ki. A felperes az ingatlan ezen részeit rendeltetésének megfelelően használja. A lakás 108 m²-es, a földszinti garázs területe 18 m², az 57 m²-es kávézóhoz egy 27 m²-es terasz kapcsolódik.

A régi épületrész kétszintes, szintenként 40 m² alapterületű, több éve nem lakott, erősen leromlott állapotú épület.

Megállapítható, hogy az "a" hrsz.-ú földrész természetbeni megosztására nincs lehetőség. A Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Igazgatási Osztály Építési Irodája 77.269-6/2007. számú határozatában az alperes elvi telekfelosztás iránti kérelmét elutasította.

A **1. szakértő** igazságügyi szakértő által készített majd kiegészített szakvélemény szerint a perbeli ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 48.850.000.-Ft. A szakértő nyilatkozott arról, hogy műszaki szempontból a társasház létrehozható, azonban figyelembe kell venni, hogy a régi épülethez tartozó melléképületek bontásra érettek, maga a régi épület gazdaságosan nem felújítható, alaprajzi korszerűsítésre és teljes felújításra szorul.

1.szakértő szakértő megállapította, hogy a létesítendő társasháznak az alperes által szerkesztett alapító okirata szerint nincs összhang a külön tulajdonba kerülő négy ingatlan albetét alapterülete és az egyes alperesek tulajdoni hányada között, ugyanis az alperes tulajdonába kerülő 1420/A/2. hrsz. alatti iroda 62,77 m² nagyságú, amely az alperest megillető 11/100 tulajdoni arány kétszeresének felel meg. Az 1420 /A/1 és az 1420/A/2. számú külön tulajdoni egység kialakításához az alperes tervrajzot nem csatolt, így nem határozhatók meg sem a szükséges átalakítási munkák, sem azok költségei.

A felperes kereseti kérelmében a közös tulajdon megszüntetését megváltás útján kérte. Arra hivatkozott, hogy alperes tulajdoni hányada elenyésző, az ingatlan - tulajdoni hányadhoz igazodó - egyedüli használója a felperes. Méltányos érdeke fűződik ahhoz, hogy a közös tulajdoni helyzetből fakadó nehézségeket megváltás útján kiküszöbölje, amire a közös tulajdon társasházzá alakítás útján történő megszüntetése esetén csak részben kerülhetne sor. Utalt arra, hogy a csatolt okiratokból kitűnik, hogy az alperes a 11 %-os tulajdoni hányadánál jóval nagyobb területet kíván használni. Méltánytalan helyzetet eredményezne az is, hogy a társasházzá alakítás miatt a közös ingatlanrészek szükségessé váló felújításánál a tulajdoni hányadának arányában, tehát jóval nagyobb részben kellene a felújítás költségeit viselnie.

Az alperes a közös tulajdon megszüntetését maga is kérte, azonban azt a Ptk.149. § (3) bekezdésében és a PK. 11. számú állásfoglalásban írtak szerint társasházzá alakítás útján kívánta megvalósítani.

Álláspontja szerint a felperes részére a jogerős ítéletben megállapított magasabb tulajdoni hányad nem eredményezheti, hogy ezzel az alperes által korábban kizárólagosan használt épületrész területe csökkenjen. Az általa 20. sorszám alatt csatolt alapítóokirat-tervezet szerint az ingatlanban 4 albetét szerepelne. A régi épületrészben kialakítandó 1420/A/1. hrsz.-ú lakás 10/100 tulajdoni hányaddal a felperes, míg az 1420/A/2. szám alatti iroda 11/100 tulajdoni hányaddal az alperes tulajdonába kerülne. Az 1420/A/3. és /4. hrsz.-ú vendéglátóegység, valamint lakás és garázs albetétek 14/100 és 55/100 tulajdoni hányaddal a felperes tulajdonát képeznék.

Az alperes a társasházalapítás útján történő közös tulajdon megszüntetéséhez fűződő érdekét abban határozta meg, hogy a környéken gazdasági érdekeltségekkel rendelkezik és a perrel érintett ingatlanban irodát kíván kialakítani.

Az elsőfokú bíróság a peres feleknek az ingatlanon fennálló közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az alperesi tulajdoni hányadot megváltási ár megfizetése ellenében a felperes tulajdonába adta.

Hangsúlyozta, hogy a közös tulajdon megszüntetését a Ptk.147. § alapján a felek mindketten kérték. A bíróság a Ptk.148. § (1) bekezdése értelmében elsődlegesen a közös tulajdon természetbeni megosztás útján történő megszüntetésének lehetőségét vizsgálta, amely - figyelemmel az elvi telekmegosztás iránti kérelem elutasítására - nem áll fenn.

Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy a közös tulajdon társasházzá átalakítás útján történő megszüntetése nem azonosítható a Ptk.148. § (1) bekezdésében írt természetbeni megosztással, így a társasházzá átalakítás nem élvez elsőbbséget a közös tulajdon egyéb megszüntetési módjaival szemben. Az elsőfokú bíróságnak a műszaki adottságokból kiindulva, a célszerűségi és méltányossági szempontokat együttesen mérlegelve, a rendezés véglegességének és az érdekegyensúly megteremtésének követelményét figyelembevéve kellett döntenie.

A mérlegelés alapvető szempontja az, hogy a perbeli ingatlanban műszakilag kialakítható-e két egymástól elválasztható lakás, és a használt ingatlanrészek a lakás törvényi fogalmának megfelelnek-e, továbbá, hogy a társasház alakítás milyen költségvonzattal jár.

Alperest terhelte annak bizonyítása, hogy az általa kért megszüntetési mód műszakilag megvalósítható, a külön tulajdonba kerülő lakások és ingatlanrészek az ésszerű gazdálkodás keretei között kialakíthatók, és a társasház bejegyzéséhez - a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997.évi CXLI. tv, valamint annak végrehajtásáról rendelkező 109/1999.(XII.29) FVM r. által megkivánt jogszabályi feltételek fennállnak. Alperes azonban bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget.

A közös tulajdon társasházzá alakítás útján történő megszüntetésére azért nincs lehetőség, mivel az alperes - többszöri felhívás és a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetés ellenére - nem csatolt olyan alapítóokirat-tervezetet, amelyben a külön tulajdonba kerülő

ingatlanrészek aránya megfelelne a közös tulajdonból az alperesre és a felperesre eső tulajdoni aránynak.

Az alperes által csatolt alapítóokirat-tervezet szerint az alperes kizárólagos tulajdonába kerülő külön tulajdoni rész területnagysága messze meghaladja az alperes közös tulajdonban fennálló tulajdoni arányát.

Alperes nem csatolta az alapítóokirat-tervezetben A/1-es és A/2-es számmal jelölt ingatlanrészekre vonatkozó alaprajzot sem, amely feltétele a társasházzá alakításnak. Ebből következően a társasházzá alakítás költségei sem kalkulálhatók, így nem állapítható meg, hogy az okszerű gazdálkodás követelményének megfelel-e.

Utalt a bíróság arra, hogy a társasházalapítással a közös tulajdon csak részben szüntethető meg. A társasház működtetése hosszútávú együttműködést kíván a tagok között, ami jelen esetben - a felek elmérgesedett viszonya miatt - végleges, megnyugtató rendezést nem biztosít.

A fentiek mellett rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy alperes nem tudott megjelölni olyan méltányolható érvet, amely a megváltási ár ellenében történő közös tulajdon megszüntetéssel szemben a társasházzá alakítást indokolná.

A Vas Megyei Bíróság kiegészítő ítéletében megkeresni rendelte a Szombathelyi Körzeti Földhivatalt a felperes által ráépítés jogcímén szerzett 265/1000 tulajdoni hányad ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése végett, az alperes tulajdoni hányadának 110/1000 arányra történő csökkenése mellett.

Az ítélettel és annak kiegészítésével szemben az alperes élt fellebbezéssel.

Kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és a közös tulajdon társasházzá alakítás útján történő megszüntetését, a felperes első-, másodfokú perköltségben marasztalását. Kitért arra, hogy az A/1. és az A/2. számú külön tulajdoni egység kialakításához szükséges alaprajzot azért nem tudta csatolni, mert a felperes által használt ingatlanrészbe nem juthatott be, ezzel a felperes elzárta az alperest a pontos rajzok csatolásának lehetőségétől.

Az alperes a fellebbezésében ismét kiemelte, hogy a felperes által ráépítéssel szerzett tulajdoni hányadhoz igazodó megszüntetés sem eredményezheti a használati viszonyok megváltozását, azt hogy a korábbiakban alperes birtokában lévő régi épületrészből a felperes további területek használatát szerezze meg.

Mivel a kirendelt **1. szakértő** szakértő arra az álláspontra helyezkedett, hogy az alperes külön tulajdonába kerülő ingatlanrész mérete nem haladhatja meg a tulajdoni arányát, ezért új szakértő kirendelését kérte.

Hangsúlyozta alperes, hogy - az ítélet indokolásában hivatkozott - engedélyezési tervek csatolása már nem szükséges. Az elsőfokú bíróság által hiányolt műszaki leírások rendelkezésre állnak. Az átalakítás költségvonzatának megállapítása szakértői kérdés lett volna, amelyre a szakértő nem nyilatkozott.

Ennek alapján az alperes megalapozatlanság címén kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását.

A felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat okszerűen, a Pp.206. §-ban írtaknak megfelelően értékelve helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetéseivel - és azok indokaival - az ítéletábra teljeskörűen egyetért.

A fellebbezésben írtakra tekintettel az ítéletábra az alábbiakat emeli ki.

A Vas Megyei Bíróság a 17.P.20.407/2007/18. számú ítéletével a peres feleknek az osztatlan közös tulajdonú ingatlanban fennálló tulajdoni arányait jogerősen megállapította.

A Győri Ítéletábra Pf.I.20.380/2008/4. számú hatályon kívül helyező végzésére tekintettel megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak - a végzésben foglalt iránymutatásnak megfelelően - a jogerősen megállapított tulajdoni hányadok alapulvételével kellett döntenie az ingatlanon fennálló közös tulajdon - a felek által egybehangzóan kért - megszüntetésének műszaki, célszerűségi, méltányossági szempontokat egyaránt figyelembe vevő, legmegfelelőbb módjáról.

Osztotta az ítéletábra az elsőfokú bíróság által - a bizonyítási teherre történő megfelelő kioktatás, és széleskörű bizonyítási eljárás lefolytatását követően - kialakított álláspontot, miszerint a perbeli ingatlan tekintetében a társasházzá alakítás feltételei nem valósultak meg. A meghallgatott igazságügyi szakértő - a becsatolt magánszakvéleményekkel egyezően - úgy nyilatkozott, hogy a két lakásból, kávézóból és irodahelyiségből álló társasház létesítése - noha tetemes anyagi ráfordítással - de műszakilag nem kizárt.

Az alperes azonban a társasházzá alakításhoz nélkülözhetetlen, olyan alapítóokirat-tervezetet, amelyben az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülő ingatlanrészek a tulajdonostársak közös tulajdonban fennálló tulajdoni hányadaihoz igazodóan kerülnek meghatározásra nem bocsátott a bíróság rendelkezésére.

Az alperes nemcsak a jogerősen megállapított tulajdoni hányadokat alapulvevő alapító okirat, hanem az ún. „régí” épületben kialakítandó irodahelyiség és az efölött létesítendő lakás alaprajzának és műszaki leírásának csatolásával is adós maradt. A fentiek hiányában a közös tulajdon társasházzá alakítás útján történő megszüntetésére még akkor sem kerülhetne sor, ha a közös tulajdon megszüntetésének ezen módja - a perbeli helyzettel szemben - valamennyi tulajdonostárs méltányos érdekét szolgálná.

Azon méltányolható felperesi érdekekkel szemben, miszerint 89/100 arányú tulajdonosként - megfelelő megváltási ár megfizetése mellett - a teljes ingatlannal kíván rendelkezni, csekély súlyú azon - egyéb módon is kielégíthető - alperesi igény, hogy az ingatlanban - annak esetleges felújítását és társasházzá alakítását követően - irodát kíván működtetni.

A közös tulajdon megszüntetésének az elsőfokú bíróság által alkalmazott módját indokolja az is, hogy az alapítandó társasház működtetéséhez szükséges együttműködés - a volt tulajdonostársak megromlott viszonya miatt - nem megvalósítható.

A fentiekben túl helyesen utalt az elsőfokú bíróság arra, hogy a régi épületben kialakítandó lakás és iroda pontos alaprajzának és műszaki leírásának hiányában a társasházzá alakítás költségei nem kalkulálhatók, ezáltal a közös tulajdon megszüntetésének egyik releváns szempontja nem mérlegelhető.

Alapvetően téves azon - fellebbezésben is megismételt - alperesi érvelés, hogy a tulajdoni hányadok módosulása nem eredményezheti a korábban kialakult használat megváltoztatását a közös tulajdon társasházzá alakítása, és az egyes épületrészek külön tulajdonba adása során, azaz a használatnak a társasházzá alakítást követően is a korábban kialakult használati mértékekhez kell igazodnia.

Jelen esetben ugyanis nem a közös tulajdon használatának kérdésében - kifejezetten vagy hallgatólagosan - létrejött megállapodás egyik fél általi egyoldalú - és nem megengedhető - megváltoztatásáról van szó, hanem az osztatlan közös tulajdonnak a szigorúan tulajdoni hányadokhoz igazodó megszüntetéséről.

A közös tulajdon megszüntetését követően a természetbeni megosztás során kialakuló egyes tulajdoni részek; megváltás esetén - a megváltási ár tulajdoni hányaddal arányos megfizetését követően - az ingatlan egésze; társasházzá alakítás során pedig a külön tulajdoni részek a korábbi tulajdonostársak egyikének kizárólagos tulajdonába kerülnek. Ezért a közös tulajdon megszüntetésének - a fentiek szerinti - bármely esetében a volt tulajdonostárs kizárólagos tulajdonába kerülő ingatlanrészek a többi tulajdonostársnak (vagy egyiküknek) használati jogosultsága akkor sem lehet, ha korábban, az osztatlan közös tulajdon fennállása során azokat birtokban tartotta, használta.

A fentieket figyelembe véve az elsőfokú bíróság helytállóan döntött a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetéséről. Ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét és kiegészítő ítéletét - azok helyes indokaira tekintettel - a Pp.254. § (3) bekezdése alapján hagyta helyben.

Az ítéletábra a pereszes alperest a Pp.78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a 32/2003(VIII.22.) IM. r. alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség felperes részére való megfizetésére.

Győr, 2012. november 21. napján

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
a tanács elnöke

Dr. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Világi Erzsébet sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: