

A Győri Ítéltábla Torda Csabáné dr. ügyvéd által képviselt felperesnek dr.Neigerné dr.Vejkey Klára ügyvéd által képviselt I.r., II.r. és III.r. alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Tatabánya, 2011.évi május hó 23. napján 12.P.21.378/2006/90.szám alatt hozott ítélet ellen az alperesek részéről 91.sorszám, a felperes részéről 92.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az alábbiak szerint részben megváltoztatja.

Az ítéltábla elsődlegesen elrendeli a felperes és a II., III.r alperesek közös tulajdonát képező a **Város 1** belterülethrsz. alatt felvett, **Város 1**, ... szám alatti 655 nm területű ingatlan vonatkozásában a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetését akként, hogy a felperes **Város 1**, ... szám alatti lakos) 3/24 tulajdoni hányadát 2.621.500,- (kettőmillió-hatszázhuszonegyezer-ötszáz) forint ellenérték fejében a III. alperes(... szám alatti lakos) tulajdonában adja.

A tulajdonközösség fenti módon történő megszüntetésének a tűrésére a II.r alperest kötelezi.

Köteles a III. alperes 15 nap alatt megfizetni a felperes részére 1.500.500 (egymillió-ötszázezer-ötszáz) forint megváltási árat, míg a fennmaradó 1.121.000 (egymillió-egyszázhuszonegyezer) forint megváltási ár megfizetésére 2013. szeptember 30-ig köteles.

Az ítéltábla azzal keresi meg a **Város 1**-i Járási Földhivatalt, hogy a **Város 1** belterülethrsz. alatt felvett a **Város 1**, ... szám alatt lévő ingatlan vonatkozásában a III.r alperes **Város 1**, ... szám alatti lakos) tulajdonjogát a felperes 3/24 tulajdoni hányadára közös tulajdon megszüntetése jogcímén akkor jegyezze be, ha a III.r alperes a felperes erre vonatkozó bejegyzési engedélyét csatolja.

Amennyiben a fentebb megadott határidő eredménytelenül telik el, úgy az ítéltábla elrendeli a **Város 1** belterület hrsz. alatt felvett, a **Város 1**, ... szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését - a III.r alperes bentlakásával - árverési értékesítés elrendelésével.

Az ingatlan legkisebb árverési vételára 11.646.000 (tizenegymillió-hatszáznegyvenhatezer) forint, melyből a felperest 2.621.500 (kettőmillió-hatszázhuszonegyezer-ötszáz) forint, a II.r alperest 6.049.500 (hatmillió-negyvenkilencezer-ötszáz) forint, míg a III.r alperest 2.975.000 (kettőmillió-kilencszázhetvenötezer) forint illeti meg.

Amennyiben árverés során a legkisebb árverési vételárnál magasabb árat sikerül elérni, úgy a többletet a felperes részére 3/24, a II.r alperes részére 12/24, a III.r alperes részére 9/24 arányban kell felosztani.

A tulajdonosokat az elővásárlási jog harmadik személlyel szemben az árverési értékesítés során is megilleti.

A peres felek az árverési vételár kifizetésével egyidejűleg kötelesek az árverési vevő birtokába bocsátani - a II. számú lakást kivéve - az I. és a III. számú lakást, a garázst és a pince helyiséget.

Az ítélet tábla a III.r alperes (**Város 1**, ... szám alatti lakos) javára használati jogot alapít, akként, hogy a III.r alperes kizárólagos használatába kerül a II. számú lakás a telek közös használata mellett.

Az ítélet tábla megkeresi **Város 1**-i Járási Földhivatalt, hogy a III.r alperes (**Város 1**, ... szám alatti lakos) javára az ingatlan-nyilvántartásba használati jogot jegyezzen be a **Város 1** belterület hrsz. alatt felvett **Város 1**, ... szám alatti ingatlan vonatkozásában.

Az ítélet tábla mellőzi a III.r alpereseknek árverési értékesítés esetén az ingatlan 15 napon belül történő kiürítésére kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezést.

Az ítélet tábla ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit hegybenhagyja.

Köteles a felperes 15 nap alatt megfizetni a II. és III.r alperesek - mint egyetemleges jogosultak részére - 100.000,- (egyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Köteles a II. és III.r alperes az állam javára az illetékügyben eljáró adóhatóság felhívására megfizetni fejenként 66.000 (hatvanhatezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket és a Győri Ítélet tábla Gazdasági Hivatalának felhívására megfizetni fejenként 16.500-16.500 (tizenhatezer-ötszáz - tizenhatezer-ötszáz) forint felmerült költséget.

A fennmaradó fellebbezési eljárási illetéket és költséget az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében elrendelte a peres felek közös tulajdonát képező a **város 1**-ihrsz.-ú, a **Város 1** ...szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését. A legkisebb árverési vételárat 15.763.125 forintban határozta meg, melyből a felperest 3.960.203 forint, a II.r. alperest 5.735.411 forint, míg a III.r. alperest 6.064.510 forint illeti meg. Kimondta azt is, ha a legkisebb árverési vételárnál magasabb árat sikerül elérni úgy azt a peres felek között a tulajdoni hányaduk arányában illeti meg.

Kötelezte a III.r. alperest, hogy sikeres árverési értékesítés esetén az értékesítéstől számított 15 napon belül az ingatlant hagyja el és kiürítve bocsássa az árverési vevő birtokába. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte a II-III.r. alpereseket, hogy fejenként 79.260 forint eljárási illetéket külön felhívásra az államnak fizessenek meg, míg a fennmaradó eljárási illetéket az állam viseli.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II.r. alperesnek 52.124 forint, míg a III.r. alperesnek 12.738 forint perköltséget.

Ítéletének jogi indokolása szerint a **Város 1**, ...szám alatti birtoktest két önálló helyrajzi számú ingatlanból áll. Az ... hrsz.-ú ingatlan a perben nem álló személy tulajdonát képezi, míg a ... hrsz.-ú ingatlan pedig három épületegyüttesből egymástól független lakrészből áll. Az ingatlan 1/8 arányban a felperes, 11/24 arányban a II.r. alperes és 10/24 arányban a III.r. alperes tulajdonát képezi.

Az I.számú lakásban 2001. évig a felperes és volt házastársa lakott az I.r. alperessel. 2001.januárjában a felperes elköltözött az ingatlanból, majd a volt házastársa is. 2004. évben az I.r. alperes is elhagyta az ingatlant, így ez időponttól kezdődően a lakás üresen áll. A II.számú lakásba a III.r. alperes és házastársa beköltözésekor az ingatlan rossz állapotú, de lakható volt. A lakást családi összefogásban felújították, ebben közreműködött a felperes is. A későbbiek során a III.r. alperes és családja az ingatlanon jelentős összegű beruházást végzett, amely az ingatlanforgalmi értékét emelte.

A III.számú lakást szintén családi összefogásban építették, szinte kizárólag a felperes anyagi finanszírozásával. Ez a lakrész a II.r. alperes elköltözését követően lakhatatlanná vált.

Az elsőfokú bíróság a perbeli ingatlan összforgalmi értékét a 2010.novemberi értékviszonyokat figyelembe véve 15.763.125 forintban állapította meg.

Ezen összegből a telek 948.625 forint, az I.számú lakás 4.725.000 forint, a II.számú lakás 6.520.000 forint, míg a III.számú lakás 2.025.000 forint, a garázs 374.000 forint és a pince 170.000 forint.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli ingatlan természetben nem megosztható, ezért közös megszüntetési módként a megváltás, vagy az árverési értékesítés alkalmazható. A perben a peres felek mindegyike úgy nyilatkozott, hogy a másik tulajdonos tulajdoni hányadát megváltani nem tudja, ezért a Ptk.148.§./3/ bekezdése alapján az ingatlan árverési értékesítését rendelte el. Az 1/2008/V.19./PK. vélemény II.pontja értelmében - főszabály szerint - a III.r. alperest a II.számú lakásból történő kiköltözésre kötelezte. Álláspontja szerint a kiköltözés a III.r. alperes méltányos érdekét nem sérti, hiszen e vonatkozásban csupán olyan nyilatkozatot tett a perben, hogy az ingatlanból kiköltözni árverési értékesítés esetére nem hajlandó. Nem indokolta és nem igazolta, hogy a kiköltözésre kötelezés méltányos érdekeit súlyosan sértené.

A vételár felosztása során figyelemmel volt arra, hogy a felperes keresetében az öt megillető 1/8 tulajdoni hányadra eső vételár résznél magasabb vételárat igényelt arra hivatkozással, hogy az ingatlanon több beruházást, felújítást végzett, illetve a bekövetkezett értékcsökkenés az alpereseknek róható fel.

E körben osztotta a felperes azon véleményét, hogy a beruházás értékét - amennyiben azok a jelenlegi forgalmi értékben megjelennek - a felperes kérheti saját javára elszámolni.

Álláspontja szerint megilleti a felperest a teljes ingatlan forgalmi értékének 1/8-a, korrigálva az általa végzett értéknövelő beruházások forgalmi értékben megjelenő értéknövelő

hatásával, ebből leszámítva azon beruházások forgalmi értékben megjelenő hatását, melyet nem ő eszközölt.

A rendelkezésre álló bizonyítékokat és a kihallgatott tanúvallomásokat, valamint a felek egyező előadását értékelve megállapította, hogy a III.számú lakás létrehozását kizárólag a felperes finanszírozta. Ezen lakásnak az értéke 2.025.000 forint, melyet kizárólag a felperes javára számolt el. Ezen lakás jogi sorsát osztja a vele egybeépült garázs ingatlan, amelynek értéke 374.000 forint.

A II.számú lakás vonatkozásában az alperesek nem ismerték el a felperes közreműködését, és ezt a tényt a tanúvallomások sem támasztották alá. A peradatok alapján megállapította, hogy a felperes ugyan segítséget nyújtott a II.számú lakás korábbi felújításához, azonban azt ténylegesen a III.r. alperes és családja finanszírozta, ők korszerűsítették. Ezen felújítások és korszerűsítések eredményezték a lakrész forgalmi értékének emelkedését.

Az elszámolás során az elsőfokú bíróság a felperest megillető 1/8 tulajdoni hányadra eső vételárrészt kizárólag a III.számú lakás forgalmi értékével növelte. Nem vette figyelembe a felperest megillető vételár megállapításánál azon forgalmi értéknövekményt, amelyet a II.számú lakásnál a III.r. alperes és családja beruházása eredményezett.

Megállapította, hogy az I.számú lakás létrehozásában a felperes nem vett részt, hiszen a lakás már az ingatlan megvásárlásakor állt, és bár azon korszerűsítéseket, felújításokat végeztek, de azok forgalmi értéknövelő hatása a lakhatatlanság miatt elenyészett. Így a felperes javára az I.számú lakás értékének 1/8-át vette figyelembe, nem pedig a teljes lakás forgalmi értékének 1/2 részét, mint ahogyan a felperes kérte.

Nem fogadta el a felperes azon álláspontját, hogy az ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés kizárólag az alperesek felróható magatartásának a következménye.

A perben a felperes csupán állította, de azt bizonyítani nem tudta, hogy az I.számú lakás az alperesek miatt lakhatatlan, és az alperesek magatartása okozta azt is, hogy ezen lakás sem víz, sem villamosenergia ellátással nem rendelkezik.

A peres iratok között fellelhető alperesek által becsatolt fényképfelvételek és a szakértői szakvélemény alapján megállapította, hogy az I.számú lakás tetőszerkezete már a lakottsága idején is elhanyagolt és nem megfelelő kivitelezésű volt, már a lakottság idején is beázást okozott, ezért a beázás miatt létrejött értékcsökkenést a többi tulajdonossal együtt kell viselnie a felperesnek.

A villamosenergia ellátással kapcsolatban a per során igazolódott, hogy a felperes időközben elhunyt házastársa tartozása miatt került sor az I.számú lakás áramellátásból való kikapcsolására. Bizonyítottnak találta, hogy az I.számú lakás vízellátását nem az alperesek, hanem "A" szüntette meg, ezért a vízvezeték szakasz levágásából eredő értékcsökkenést sem lehet az alperesek terhére róni.

Az ingatlan legkisebb árverési vételárát a 2008.évi januári forgalmi érték alapján a beszerzett szakértői szakvélemény figyelembe vételével az ingatlan beköltözhető forgalmi értékében határozta meg.

A felperest megillető vételárat csökkentette a II.számú lakáson bekövetkezett 850.500 forintos értéknövekedéssel, amely kizárólag a III.r. alperes és családja beruházásának az eredményeként jött létre. A forgalmi értékből levonásba helyezte a felperest megillető 374.000 forint értékű garázs és a 2.025.000 forintos III.számú lakás értékét. Az így kapott 12.513.625 forint 1/8-a 1.564.203 forint, amely a felperest az 1/8 tulajdoni hányada arányában megilleti. Ezt növelte a garázs és a III.számú lakás értékével (374.000 forint és 2.025.000 forint), így a felperesnek mindösszesen 3.963.203 forint jár.

A fenti számítási módszert alapul véve a II.r. alperest a 11/24 tulajdoni hányada alapján 5.735.411 forint illeti meg.

III.r. alperes tulajdoni hányada 10/24, ez a 12.513.625 forint alapulvételével 5.214.010 forint, amelyet növelni kell az ő és családja által létrehozott 850.500 forint forgalmi értéknövekedéssel, így 6.064.510 forint jár részére.

Az elsőfokú perköltségről az 1/2008/V.19./PK. vélemény VIII/7.pontja alapján úgy rendelkezett, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját felmerült költségét.

Az elsőfokú ítélet ellen a peres felek fellebbezést nyújtottak be.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy a közös tulajdon megszüntetése során a részére járó ellenértéket az ítélet tábla 6.881.127 forintra emelje fel.

Fellebbezésének indoklásául előadta, hogy az ítéletben szereplőösszegszerűséget nem fogadja el és annak számítási módját is hibásnak találja.

Az általa levezetett tételes elszámolás szerint öt megilleti az I.lakás fele része, ami 45 m². Ezt arányosította az összfelépítmény 207 m² területéhez, így álláspontja szerint a 15.110.000 forintos forgalmi értéket figyelembe véve őt a felülepítményekből 6.569.565 forint illeti meg, ehhez jön a pince és a telekérték 1/8 része (25.000 forint és 286.562 forint mindösszesen 6.881.127 forint).

Ezen túlmenően vitatta az ítélet egyéb ténymegállapításait (indoklás 3. oldal 1.bekezdés, 4.bekezdés, 7. és 9.bekezdés). Hangsúlyozta, hogy nem "A" kérésére történt a vízvezeték elvágása.

Az ingatlan állagromlását szándékos rongálás és a karbantartás hiánya okozta, ez pedig alpereseket terheli, hiszen a felperest nem engedték be. A II.számú lakás forgalmi értéke csak az után tudott emelkedni, hogy azt a felperes 1999-2000-ben lakhatatlan állapotból felújította. Ugyanakkor a III.r. alperes javára került elszámolásra az általa végzett értéknövelő beruházás, míg a felperes beruházását figyelmen kívül hagyta a bíróság.

Az ítélet a felperesnél nem számolt tulajdoni hányadot, ugyanakkor az alpereseknél a II-III.számú lakás szakértői véleményének értékét veszi figyelembe. Ez nagy érték eltolódást okoz a felperes terhére.

Vitatta, hogy ő az I.számú lakás létrehozásában ne vett volna részt. Hangsúlyozta, hogy a megvásárlásra 1981-ben került sor, ekkor ez a lakrész lakhatatlan volt. 1982-ben

felújítási kölcsönt vett fel az OTP-től. Ezt az alperesek is elismerték. Így érthetetlen, hogy a bíróság miért számolja ennek a lakásnak csak az 1/8-át a felperesi tulajdonnak.

Vitatta, hogy az I.számú lakás tetőszerkezete már lakottsága idején is elhanyagolt lett volna.

Az alperesek elismerték, hogy a II.számú lakás felújításában felperes is részt vett, ennek ellenére ez a javára elszámolásra nem került.

A II-III.r. felperesek fellebbezésükben kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását akként, hogy a felperes 1/8-ad tulajdoni hányadát az ítélet tábla 1.458.578 forint megváltási ár ellenében adja a tulajdonukba. Igényt tartottak a perköltség megfizetésére is.

Fellebbezésük indokolása szerint elismerték, hogy a megtartott utolsó tárgyaláson teljesítőképességüket nem tudták igazolni.

Hangsúlyozták, a 2011.február 15-i tárgyaláson részletesen nyilatkoztak, hogy az általuk levezetett elszámolás szerint az ingatlan 11.668.625 forint értékű. Ez alapján pedig a felperesnek 1/8 tulajdoni hányada alapján 1.458.578 forint jár, ezen összeg erejéig teljesítő képesek.

Másodlagosan sérelmezték az árverési értékesítés elrendelését és e körben kérték az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását.

III.r. alperes vitatta, hogy az általa végzett értéknövelő beruházások értéknövekedése csupán 850.000 forint lenne.

Nem értettek egyet az elsőfokú bíróság által alkalmazott elszámolással sem. Álláspontjuk szerint a III.számú lakás 2.025.000 forint, valamint a garázs 374.000 forintos értéke nem illeti meg teljes egészében a felperest.

A bizonyítási eljárás során elismerték, hogy a munkálatok anyagköltségét a felperes finanszírozta, azonban mindvégig hangsúlyozták, hogy az építkezés a felperes részéről nem a tulajdonszerzés, vagy megtérítési igény szándékával történt. Fel sem merült bennük, hogy az elsőfokú bíróság a felperesi részvételt az elszámolás körébe vonja, ezért az elsőfokú eljárás során e vonatkozásban részletesebb előadást nem tettek. Szó sem volt arról, hogy a szülők bármilyen igényt kívánnak érvényesíteni a munkálatokkal kapcsolatban. Az I.r. alperes szerezte meg a tulajdoni hányadot, a szülők a gyermekek számára alakították ki a III.számú lakást. Így a hátsó lakás vonatkozásában a felperes igényt nem érvényesíthet.

Az esetre, ha az elsőfokú bíróság álláspontjával egyezően az elszámolás körébe kell vonni a felperes munkálatokban való részvételét - azt nem a szülő által a gyermek részére nyújtott támogatásként értékeli a bíróság - úgy az elvégzett munkálatok legfeljebb fele részben vehetők figyelembe a felperes javára. Másik 1/2 értékreszt figyelmen kívül kell hagyni, mivel az édesanyukat illeti meg, hiszen a házassági életközösség fennállása alatt végezték a beruházást.

A III.számú lakást nem lehet teljes értékében mint felperesi beruházás figyelembe venni, csak toldalék építés történt, önálló helyiség már akkor létezett, amikor az ingatlant a felperes és volt házastársa megvásárolta.

Erre tekintettel figyelmen kívül kérték hagyni az árverési vételár felosztásánál a felperes oldalán a III.számú lakás és garázs értékét.

A III.r. alperes kérte az elsőfokú ítélet akként történő megváltoztatását, hogy árverési értékesítés esetén kiköltözésre való kötelezését az ítéltábla a II.számú lakásból mellőzze.

Hangsúlyozta, hogy férjével és két gyermekével lakik az ingatlanban. A bizonyítási eljárás során igazolta, hogy ő és házastársa az ingatlanon jelentős munkálatokat végeztek annak érdekében, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen.

Kérték figyelembe venni, hogy az árverés során kapott vételárból olyan lakást nem tudnak vásárolni, ami a 4 tagú család megfelelő elhelyezését biztosítani tudja.

A III.r. alperes fellebbezését a későbbiekben akként módosította, hogy a felperes 3/24 tulajdoni hányadának magához váltását kérte 1.504.062 forint ellenében (Pf.3.sorszámú jegyzőkönyv 2.oldal 1. bekezdés, Pf.15.sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal 1. bekezdés). Egyben igazolta, hogy 1.500.000 forint megváltási árat jogi képviselőjénél 2011.július 19.napján letétbe helyezett azzal, hogy az a közös tulajdon megszüntetése során a felperes részére megváltási árként kifizetésre kerüljön. (Pf.3.sorszámú jegyzőkönyv A/1.alatti melléklet).

Hangsúlyozta, hogy a szakértői szakvélemény elkészítését követően a perbeli ingatlan vonatkozásában jelentős állagromlás történt, ez pedig az értékre is kihatással van, tehát az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke lényegesen kisebb, mint amit a szakértő a korábbi szakvéleményében megállapított.

Az ítéltábla a fellebbezésekben felhozott érvekre figyelemmel elsődlegesen azt vizsgálta, hogy a megalapozott döntéshez szükséges eljárási adatok rendelkezésre állnak-e, avagy további bizonyítás lefolytatása indokolt.

Úgy ítélte meg, hogy a bizonyítási eljárás anyaga hiányos, mivel az elsőfokú bíróság az ingatlanforgalmi szakértőt a II.számú lakás lakott forgalmi értékére nem nyilatkoztatta meg. Ezért a Pp.249.§./2/ bekezdése alapján részbizonyítási eljárás keretében elrendelte a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény kiegészítését figyelemmel az időközben bekövetkezett változásokra.

"B" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a Pf.6.sorszám alatti kiegészítő szakvéleményében a beköltözhető ingatlan teljes forgalmi értékét 14.384.000 forintban határozta meg. Ezen belül a telek 1.851.194 forint, az I.számú lakás 3.307.500 forint, a II.számú lakás 6.846.000 forint, a III.számú lakás 1.863.000 forint, garázs 355.300 forint és a pince 161.500 forint értéket képvisel a II.számú lakás lakott forgalmi értékét 4.108.000 forintra tette, így az egész ingatlan lakott értéke: 11.646.000 forint.

A kiegészítő szakvéleményében a szakértő az I.számú lakás vonatkozásában megállapította, hogy jelenlegi állapotában lakhatatlan, csak jelentős ráfordítással tehető lakhatóvá. A földem és a tetőszerkezet átépítése, valamint a kapcsolódó szak- és szerelőipari munkák elvégzése nélkül a lakás már nem tehető lakhatóvá. Állagromlás miatt a lakás forgalmi értéke tovább csökkent, amit mínusz 25%-ban határozott meg.

A II.számú lakás műszaki állagában pozitív változás történt. Hőszigetelt homlokzat színezése, 1 db ablak csere, 1 db ablakkönyöklő elhelyezése, kandalló burkolásának befejezése, földémszerkezet javítása, tetőszerkezet megerősítése.

Az állagjavulás forgalmi értékre gyakorolt hatását 15%-ban határozta meg, de az egész ingatlanhoz, illetve a 2010.novemberéhez viszonyítottn az értéknövekedést +5 %-ra tette.

Hangsúlyozta, hogy az alperesek Pf.4.sorszámú iratában felsorolt hiányosságok fennállnak, és ezek a meghibásodások az ingatlan forgalmi értékét csökkentik.

Ezen eljárási adatokkal az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását egyben kiegészítette.

A felperes fellebbezése túlnyomó részt alaptalan, míg a III.r. alperes fellebbezése részben alapos.

Az ítéltábla osztotta a III.r. alperes módosított fellebbezési kérelmét, amely a felperes tulajdoni hányadának a megváltására vonatkozott.

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 bentlakó méltányos érdekeit.

Azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a Ptk.148.§./1/ bekezdésében meghatározott természetbeni megosztásra a perbeli ingatlan vonatkozásában jogi lehetőség nincs, ezért ez a megosztási mód nem alkalmazható. Ugyanakkor azonban a törvény szóhasználatából is kitűnően a megosztás módjainak törvényi rangsora van. A sorrendiség szem előtt tartásával azonban a bíróságnak szabad mérlegelési köre van abban, hogy az adott esetben a legmegfelelőbb módot alkalmazza. A mérlegelési és döntési jogkör annyiban korlátozott, a bíróság azt a módot nem választhatja, amelyik ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik (Ptk.148.§./4/ bekezdés).

Következetes a bírói gyakorlat abban, közös tulajdon megszüntetésénél olyan megoldásra kell törekedni, amely az érdekegyensúly szempontját leginkább szolgálja (BH.1996. 359.).

A fentebb kifejtett indokok alapján az ítéltábla ezért elsődlegesen a már hivatkozott Ptk.148.§./2/ bekezdése alapján a felperes 3/24 tulajdoni hányadát a bentlakó III.r. alperes tulajdonába adta, mivel a fellebbezési eljárásban a III.r. alperes teljesítőképességét 1.500.000 forint vonatkozásában letétbe helyezéssel igazolta. Ugyanakkor a lentebb részletesen levezetett elszámolás szerint a még fennmaradó 1.121.000 forint ellenérték megfizetésének határidejét 2013.szeptember 30.napjában határozta meg tekintettel arra, hogy ezen összegre a III.r. alperes teljesítőképességet nem igazolt.

A peres felek között vitás volt a felperest megillető ellenérték összege is, amelyet az ítéltábla az alább levezetett elszámolás szerint határozott meg.

Az ítéltábla a másodfokú eljárásban Pf.6.sorszám alatt kiegészítő igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvéleményt szerzett be.

"B" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a perbeli ingatlan összforgalmi értékét 14.384.000 forintban határozta meg, amelyet az ítéltábla ítélezése alapjául elfogadott. Ezen összforgalmi értéken belül a II.számú lakás vonatkozásában a 81.sorszámú alapszakvéleményében kizárólag a III.r. alperes által végzett beruházás összegének értéknövelő hatását 850.000 forintra tette, míg a Pf.6.sorszám alatti kiegészítő szakvéleményében további +5%-ot határozott meg az újabb értéknövelő beruházásokra figyelemmel, ami 326.000 forint, mindösszesen 1.176.000 forint.

A II.számú lakással kapcsolatban az ítéltábla nem osztotta a felperes azon fellebbezését, hogy ezen ingatlanba ő is beruházott. Ezt a tényt a kihallgatott tanúk vallomása és az elsőfokú eljárás adatai ítéleti bizonyossággal nem igazolták, ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy az ingatlannal kapcsolatos teljes beruházás kizárólag a III.r. alperes javára számolható el.

A III.számú lakás vonatkozásában az ítéltábla részben megalapozottnak találta az alperesek azon fellebbezési érvelését, hogy ezen lakás teljes értéke a felperest nem illeti meg.

Az elsőfokú eljárás adatai alapján az elsőfokú bíróság tévesen számolta el kizárólag a felperes javára a III.számú lakás és a garázs értékét, hiszen ezen ingatlannál a felperes időközben elhunyt volt házastársával - az alperesek édesanyjával - közösen végezte a beruházást, így az ingatlan fele része mint házastársi közös vagyon a volt házastársat illeti, akinek örökösei az alperesek.

Az elsőfokú eljárásban az alperesek a beruházások vonatkozásában a részükre történő ingyenes juttatás (ajándék) tényét igazolni nem tudták, erre vonatkozóan a meghallgatott tanúk sem nyilatkoztak. Ezért ezen beruházás $\frac{1}{2}$ részének az elszámolása nem mellőzhető.

Az ítéltábla az I.számú lakással kapcsolatos beruházás körében nem osztotta a felperes fellebbezési érvelését. Ha ezen lakással kapcsolatban a házassági együttélés ideje alatt történt is közös vagyoni beruházás, az a szakvélemény szerint is teljes egészében elenyészett. Ezért helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy ennek elszámolására jogi lehetőség nincs.

Az ítéltábla a Pf.6.sorszám alatt szerzett kiegészítő igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján a III.számú lakás összértékét 1.863.000 forintban, míg a garázs jelenlegi értékét 355.300 forintban fogadta el.

Ezen értékek $\frac{1}{2}$ része illeti meg a felperest a fentiekben kifejtettek szerint, tehát beruházás jogcímén összesen 1.109.150 forint számolható el a javára.

A fentieket figyelembe véve megváltás esetén a felperest az alábbi összeg illeti meg:

Ingatlan jelenlegi forgalmi értéke	14.384.000 forint
III.r. alperes beruházásai	- 850.000 forint
	- 326.000 forint

III.számú lakásnál felperest megillető beruházás ½-e	- 931.500 forint
Felperest illető garázs érték ½-e	- 177.650 forint
Összesen:	12.099.000 forint

Felperesnek jár:

1/8 tulajdoni hányada alapján	1.512.375 forint
Felperest illető beruházások értéke	+ 1.109.150 forint
Összesen:	2.621.500 forint

Az ítélet tábla másodlagosan - amennyiben a III.r. alperes a fennmaradó 1.121.000 forint vételárat a megadott határidőn belül megfizetni nem képes - a Ptk.148.§./3/ bekezdése alapján - a III.r. alperes fellebbezésének megfelelően - elrendelte a perbeli ingatlan árverési értékesítését a III.r. alperes bentlakásával.

E vonatkozásban az 1/2008/V.19./PK.vélemény II.pontja kimondja, az 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 használatának jogcímét. Ezt történhet a felek megállapodása, vagy haszonélvezeti jog, illetve használati joga bíróság által történő alapításával. A bíróság a volt tulajdonostárs indokolt szükségleteihez mérten meghatározza a lakás vagy a lakrész használatának 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.

A meghivatkozott PK.vélemény II.pontjának indokolása szerint a közös tulajdon megszüntetésével a bennlakó volt tulajdonostárs - tulajdonjogán alapuló - használati jogosultsága is megszűnik, jogalap nélküli birtokossá válik és a Ptk.193.§./1/ bekezdése alapján köteles a lakását is az arra jogosult tulajdonostárs vagy árverési vevő birtokába bocsátani. Ezért, ha vele szemben erre irányuló keresetet terjesztenek elő, a bíróságnak a kiköltözésre kötelezését általában el kell rendelnie.

Lehetségesek azonban olyan élethelyzetek, amikor a bennlakó tulajdonostárs nem kötelezhető a lakásból való kiköltözésre. Az egyik ilyen esetkör, amikor a lakás a volt házastársak közös tulajdonában áll és a lakás használatát a felek megállapodása, vagy bírói ítélet a Csjt.31/A.§. - 31/B.§-aiban foglaltak szerint rendezte. Az ilyen esetben a felek megállapodása, vagy az ítélet szerint a használatra családjogi szempontok alapján feljogosított házastárs csak akkor kötelezhető - vállalása nélkül - a lakás elhagyására, ha a használat újrendezésének a feltételei fennállnak és ennek következtében a lakásból való távozásra kötelezése indokolt. Ezen az esetkörön kívül is felmerülhetnek olyan különös méltánylást érdemlő körülmények, pl. a tulajdonostárs életkora, egészségi állapota, a lakásban nevelt kiskorú gyermekek érdeke, amelyekre tekintettel a volt tulajdonostársnak a lakás további használatára való feljogosítása szükséges lehet.

Az ítéltábla álláspontja szerint a III.r. alperes vonatkozásában a fentebb meghivatkozott különös méltánylást érdemlő körülmények a II.számú lakás bennlakásával kapcsolatban fennállanak, hiszen két kiskorú gyermeket nevel, az ingatlanba kizárólag ő és házastársa jelentős összegű beruházást végzett, valamint az őt megillető ellenérték összegéből maga és családja számára megfelelő lakást vásárolni nem tud.

Ezért a III.r. alperesnek a II.számú lakásban történő bennlakása mellett rendelte el az ingatlan árverési értékesítését a már meghivatkozott Ptk.148.§. /3/ bekezdése alapján.

Az ítéltábla az ingatlan legkisebb árverési vételárát a már felhívott PK. vélemény V.pontja alapján a másodfokú eljárásban szerzett Pf.6.sorszám alatti igazságügyi kiegészítő szakértői szakvélemény szerint - III.r. alperesi lakottság figyelembe vétele mellett - 11.646.000 forintban határozta meg (telek: 1.851.194 forint, I.számú lakás: 3.307.500 forint, II.számú lakás: 4.107.600 forint (lakott érték), III.számú lakás: 1.863.000 forint, garázs: 355.300 forint, pince: 161.500 forint). Ezen vételárból a felperest a 3/24 tulajdoni hányada, valamint a megváltási árnál már részletesen levezetett összesen 1.109.150 forint összegű beruházását figyelembe véve az ingatlan beköltözhető összforgalmi értéke alapján 2.621.500 forint illeti meg.

A II.r. alperest az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában szereplő 11/24 tulajdoni hányad helyett a becsatolt tulajdoni lap adatai szerint (44.sorszám) mindösszesen 12/24 tulajdoni hányada alapján - a beköltözhető forgalmi érték figyelembe vételével, leszámítva a III.r. alperes által végzett 1.176.000 forint összegű beruházást, illetve a felperes beruházásának $\frac{1}{2}$ részét (1.109.150 forint) - 6.049.500 forint illeti meg.

A már fentebb meghivatkozott 1/2008/V.19./PK. vélemény II.pontja értelmében a III.r. alperes mint a lakásban visszamaradó volt tulajdonostárs a saját bennlakása folytán előállt értékcsökkenés következményeit maga köteles viselni.

Ezért a III.r. alperesnek a mindösszesen 12.099.000 forint nettó érték figyelembe vételével a 9/24 tulajdoni hányada alapján (44.sorszámú tulajdoni lap) kerekítve 4.537.000 forint jár, valamint az 1.176.000 (850.000 + 326.000) forint összegű beruházás értéke, mindösszesen 5.713.000 forint.

Ezen összegből azonban levonásba kell helyezni a III.r. alperes bentlakására figyelemmel 2.738.000 forintot (6.846.000 forint beköltözhető érték -4.108.000 forint lakott érték) így a III.r. alperesnek árverési értékesítés esetén 2.975.000 forint jár.

Az ítéltábla álláspontja szerint a fenti tulajdonközösség megszüntetési mód a peres felek jogos és méltányos érdekeit nem sérti, hiszen a felperes és a II.r. alperes sikeres árverési értékesítés esetén megkapja az őket a beköltözhető érték alapján megillető ellenértéket, míg a III.r. alperes a lakottságával kapcsolatos értékcsökkenést pedig a fentebb már részletezettek szerint saját maga köteles viselni.

Egyben az ítéltábla kimondta azt is, hogy az árverési vételár kifizetésével egyidejűleg a peres felek - a II.számú lakást kivéve - kötelesek az I és III.számú lakást, a garázst és a pince helyiséget az árverési vevő birtokába bocsátani.

Ugyanakkor a már hivatkozott 1/2008/V.19./PK. vélemény II.pontja és a Ptk.165.§-a alapján a III.r. alperes javára a II.számú lakás vonatkozásában használati jogot alapított, amelyet az Inytv.26.§./8/ bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni rendelt.

Mindezen indokok alapján az ítéltábla a Pp.253.§./2/ bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta.

Az ítéltábla a másodfokú perköltség viselésére a Pp.81.§./1/ bekezdése szerint - a 62 %-ban pervesztes - felperest kötelezte.

A perben a felperes teljes személyes költségmentességben részesült, míg a II és III.r. alperesek illetékfeljegyzési jogosak, ezért a II és III.r. alperesek a már hivatkozott Pp.81.§./1/ bekezdése és a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 16/A.§-a szerint alkalmazandó 13.§./2/ bekezdése alapján a pervesztességük arányának megfelelő illetéket és felmerült szakértői költségek kötelesek az államnak megfizetni. A fennmaradó illetéket és költséget a felperes teljes személyes költségmentessége folytán a már felhívott IM. rendelet 13.§./1/ bekezdése és 14.§-a értelmében az állam viseli.

ő, 2013. március hó 14. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Vass Mária sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk.
bíró