

A Fővárosi Ítéltábla dr. Molnár Margit ügyvéd (fél címe 1) által képviselt felperes neve született ... (felperes címe) felperesnek - Simonné dr. Kiss Erika pártfogó ügyvéd (fél címe 2) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. november 30. napján kelt 23.P.23.340/2005/69. számú ítélete ellen az alperes részéről Pf/3. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését megváltoztatja, és a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetet elutasítja. A felperes kereseti illetékfizetési kötelezettségét felemeli 480.000 (Négyszáznyolcvanezer) forintra, míg az alperes kereseti illetékfizetési kötelezettségét leszállítja 3.600 (Háromezer-hatszáz) forintra.

Az alperest képviselő Simonné dr. Kiss Erika Ügyvédi Iroda (fél címe 2) elsőfokú eljárás során felmerült pártfogó ügyvédi díjának a viselésére a felperes 99%-ban, az alperes 1%-ban köteles, míg a fellebbezési eljárás során felmerült pártfogó ügyvédi díj viselésére teljes egészében a felperes köteles.

Kötelezi a felperest, hogy - felhívásra - fizessen meg az állam javára 640.000 (Hatszáznegyvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A peres felek elvált házastársak, házasságukat a Ráckevei Városi Bíróság bontotta fel az 1986. október 26. napján kelt P.20.671/1986/19. számú ítélettel. A bontóperben szabályozták az 1/2-1/2 arányú közös tulajdonukban álló ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú családi házas ingatlan használatát. Az alperesnél helyezték el a felek ... utónevű, akkor még kiskorú közös gyermekét, ezért az alperes két szoba, míg a felperes egy szoba kizárólagos használatára vált jogosulttá a mellékhelyiségek közös használata mellett. A későbbiekben a felek ennek a használati rendnek megfelelően használták a lakóházat, és az eltelt évek során két külön bejáratú önálló lakást alakítottak ki, melyekre végleges fennmaradási

engedélyt kaptak [... Jegyzőjének 5.488/2005. számú határozata]. A felperes lakrésze hozzávetőlegesen 34 m² nagyságú, míg az alperesé 48 m²-es. A lakások önálló közüzemi mérőórákkal nincsenek felszerelve, a kazántér gépészeti berendezései a felperesi lakrész alatti közös pincében vannak elhelyezve. Az alperes lakásában lakik a jelenlegi felesége, valamint ..., akit a bíróság 2002-ben cselekvőképességet kizáró gondnokság alá helyezett.

A felperes módosított keresetében az ingatlan közös tulajdonának a megszüntetését kérte árverés útján történő értékesítéssel, a legkisebb vételárat 16.000.000 forintban jelölte meg, melynek 1/2-1/2 arányú felosztását indítványozta. Ezenfelül a gázvezetékek megrongálása miatt 60.000 forint kártérítésre tartott igényt.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azt nem ellenezte, hogy a felperes értékesítse a saját ingatlanrészét, de a tulajdonában álló 1/2 rész elidegenítése ellen tiltakozott, és nem vállalta a kiköltözést. Azzal érvelt a közös tulajdon megszüntetése ellen, hogy értelmi fogyatékos fia tartásáról ő gondoskodik, aki a számára kialakított szobában lakik. A kártérítési keresetet mind jogalapjában, mind összecszerűségében vitatta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elrendelte az ingatlan közös tulajdonának az árverés útján történő megszüntetését. A legkisebb árverési vételárat 15.430.000 forintban állapította meg azzal, hogy a költségek levonása után fennmaradó összeg 1/2-1/2 arányban illeti meg a felperest és az alperest. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 60.000 forintot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és a felperest 240.000 forint, az alperest 243.600 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte az állam javára. Megállapította, hogy egyebekben a felek maguk viselik a perrel felmerült költségeiket.

Döntése jogi indokolása szerint a Ptk. 147. §-a alapján a felperesnek alanyi joga van a közös tulajdon megszüntetéséhez. Ezt a jogát a felperes nem visszaélészerűen gyakorolja, hiszen nem bizonyosodott be, miszerint az alperes kizárólag a saját lakrészében gondoskodhat ...ról. A törvény által felállított sorrendet betartva a Ptk. 148. § (3) bekezdése alapján árverés útján rendelkezett a közös tulajdon megszüntetéséről, mivel az ingatlan természetben nem osztható meg, és teljesítőképesség hiányában egyik fél sem tudja magához váltani a másik társtulajdonos ingatlanilletőségét. Azt is figyelembe vette, hogy a kétlakásos ingatlan társasházzá való alakítása iránt az alperes nem terjesztett elő viszontkeresetet. A legkisebb vételárat a felek egyező nyilatkozata alapján határozta meg azzal, hogy azt a tulajdoni arányokkal egyezően kell megosztani közöttük. Kifejtette, hogy az adott körülmények között célszerűnek mutatkozott az ingatlan alperesi lakottság mellett történő értékesítése, melynek elrendeléséhez további bizonyításra lett volna szükség, de az alperes felhívása ellenére sem terjesztett elő bizonyítási indítványt. Mivel mindkét fél ellenezte a lakottan történő értékesítést, ezért a közös tulajdon megszüntetésének ezt a módját elvetette, és az alperest illető lakásszolgálat alapítása nélkül az ingatlan beköltözhető állapotban

történő árverési értékesítéséről határozott. A kártérítési kereset elbírálása során abból indult ki, hogy az alperes elismerte a gázvezeték elvágását, amit a gázszolgáltató levele, a ... Kft. által készített jegyzőkönyv, valamint ... tanúvallomása is alátámasztott. E jogellenes cselekménnyel okozott kár megtérítésére, vagyis a javítási költségek megfizetésére kötelezte az alperest, amelynek összegét ugyancsak a ... Kft. jegyzőkönyve alapján határozta meg [Ptk. 339. § (1) bekezdés]. A kártérítési keresettel kapcsolatban a le nem rótt illeték megfizetésére a pervesztes alperest kötelezte. A közös tulajdon megszüntetése körében azt az általános perköltségviselési szabályt alkalmazta, miszerint a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. Ennek megfelelően fele-fele arányban kötelezte a feleket a kereseti illeték megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, melyben - tartalma szerint - annak megváltoztatását, a tulajdonában álló ingatlanrész árverési értékesítésének a mellőzését és a közös tulajdon megszüntetése iránt indított kereset elutasítását kérte. Érvelése szerint a becsatolt megosztási vázrajz arra utal, hogy a társ tulajdonosok ingatlanilletősége már megosztásra került, ezért nem ellenzi, hogy a felperes a kizárólagos tulajdonában lévő ... utca 10/b. szám alatti házrészt eladja. A saját tulajdonát képező ... utca 10/a. szám alatti ingatlanrész beköltözhető értékesítését azonban jogellenesen rendelte el az elsőfokú bíróság, mivel onnan nem köteles kiköltözni. Vélekedése szerint az elsőfokú bíróság kérése ellenére sem rendelt ki számára jogi képviselőt, mivel érdekei érvényesítésében senki nem volt a segítségére. Hangsúlyozta, hogy kisnyugdíjasként a ráterhelt kereseti illetéket nem képes megfizetni, hiszen ő gondoskodik fogyatékos gyermeke tartásáról és besegít gyermekkorú unokája ellátásába is.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletének - fellebbezés hiányában - jogerőre emelkedett az a rendelkezése, amellyel 60.000 forint megfizetésére kötelezte az alperes [Pp. 228. § (4) bekezdés]. Ezt a rendelkezést a Fővárosi Ítéltábla felülbírlata nem érintette.

Az alperes fellebbezése megalapozott.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - egészében megváltoztatta.

Az alperes az eljárás kezdetétől következetesen ellenezte a közös tulajdon megszüntetését. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor először azt vizsgálta, hogy van-e ok a kereset elutasítására, de a döntéshozatal során nem kellő súllyal vette figyelembe a közös tulajdon megszüntetése ellen szóló érveket, ezért jutott arra a következtetésre, hogy a kiköltözés és ingatlan árverési értékesítése nem okoz súlyos érdeksérelmet az alperes számára.

A Ptk. 147. §-a szerint a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs követelheti. E jog érvényesítését a közös tulajdonra vonatkozó szabályok nem korlátozzák, ezért e tekintetben is a Ptk. 5. §-ában meghatározott alapvető jelentőségű tilalom érvényesül, amely védelmet nyújt a társtulajdonosoknak a visszaélésszerű joggyakorlás ellen. E törvényi rendelkezéssel összhangban az 1/2008. (V. 19.) PK vélemény VII. pontjában kifejtett iránymutatás szerint a kereset elutasítására akkor kerülhet sor, ha a közös tulajdon megszüntetése az adott körülmények között a másik (többi) tulajdonostárs méltányos érdekeit súlyosan sérti. Az e ponthoz fűzött indokolás kiemeli, hogy a közös tulajdonban lévő ingatlan használatának tartós jellegű rendezése nem hagyható figyelmen kívül a közös tulajdon megszüntetése során sem, és a társtulajdonosok eltérő érdekeit a használati rend függvényében kell értékelni.

A felek egyezően adták elő, hogy az ingatlant a házassági bontóper óta változatlan módon és terjedelemben, egymás között megosztva használják. Ehhez a használati rendhez alkalmazkodva alakították ki a két - egymástól nyílászáró nélküli fallal elválasztott - külön bejáratú lakást. A használat ilyen módon történő megosztása véglegessé vált azzal, hogy az építésügyi hatóság engedélyezte a két lakás fennmaradását.

A használat szabályozása óta a körülményekben nem következett be olyan lényeges változás, amely a véglegesnek tekinthető használati rend módosítását indokolná. A felek közös gyermeke ugyan már elérte a nagykorúságot, de változatlanul az alperessel lakik, mivel mentális betegsége folytán képtelen az önálló életvitelre. Ez a betegség nyomatékosan szükségessé teszi az állandóság fenntartását ... életében, beleértve a lakóhelyét is. A felek felnőtt korú gyermeke ugyanis értelmi fogyatékosága ellenére is képes a tájékozódásra és az önálló közlekedésre az ismert környezetben, például el tud menni a közeli üzletbe. A környéken lakók ismerik és segítik őt, ezért - amint azt az alperes részletesen kifejtette - a megszokott környezetből való kiemelése súlyosan hátrányosan érintené a mindennapi életét (17.P.23.340/2005/5. számú jegyzőkönyv).

Időskorára tekintettel a jelenleg 81 éves alperes számára is nagy nehézséget jelentene, ha el kellene hagynia az otthonát. Alacsony jövedelme és rossz anyagi körülményei miatt a felperes tulajdoni hányadának a megváltására nem képes, az ingatlan egészének az értékesítése viszont - még lakásszolgálat alapítása esetén is - bizonytalanná tenné az alperes és családja lakhatását. Ezzel ugyanis az alperes elvesztené egyetlen ingatlanvagyonát, melyet adott esetben átörökökthet a fiára, hogy ezzel későbbi lakhatásáról is gondoskodjék.

Az előzőekben kifejtettek szerint az alperes számára lényegesen nagyobb érdeksérelemmel jár a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetése, mint annak elmaradása a felperes számára. A felperes ugyanis nincsen attól elzárva, hogy értékesítse saját tulajdoni hányadát, és az osztott használati rendnek megfelelően - a lakásból elköltözve - a kizárólagos használatában lévő ingatlanrészeket a vevő birtokába adja. A társtulajdonosok érdekeinek az

összevetése alapján a Fővárosi Ítéltábla - az elsőfokú bíróságtól eltérően - arra a következtetésre jutott, hogy az alperes személyes és vagyoni körülményeire tekintettel a közös tulajdon megszüntetése nem indokolt. (Ugyanezt a jogértelmezést követte a Kúria a BH2013. 42 szám alatt közzétett eseti döntésében.)

A közös tulajdon megszüntetése iránt indított kereset elutasítása folytán megváltoztak a pernyertesség-pervesztesség arányai, mivel csupán a kártérítési kereset vezetett eredményre [Pp. 81. § (1) bekezdés]. Ehhez igazodóan a le nem rótt kereseti illetéknek mindössze 1%-a terheli az alperest, míg a 99%-át a felperesnek kell megfizetnie. Ugyanez az arány az irányadó az elsőfokú eljárás során az alperest képviselő pártfogó ügyvéd díjának a viselésére is.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét fellebbezett részében megváltoztatta, elutasította a közös tulajdon megszüntetése iránt indított keresetet, és a felperes illetékfizetési kötelezettségét felemelte, míg az alperes illetékfizetési kötelezettségét leszállította, továbbá a felek pernyertességének arányában határozott a pártfogó ügyvéd díjának a viseléséről.

Az alperes fellebbezése eredményre vezetett, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a felperest terhelik a másodfokú eljárás során felmerült perköltségek, így az alperes jogi képviselőjének a pártfogó ügyvédi díja viselésére teljes egészében ő köteles [Pp. 87. § (2) bekezdés].

A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1), (3) bekezdései szerint ugyancsak a felperes köteles megfizetni az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Budapest, 2013. november 13.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró